



Årsredovisning för

AB PiteBo

556452-0038

Räkenskapsåret
2021-01-01-2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	22
Underskrifter	23

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB PiteBo, 556452-0038, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Ägar- och koncernförhållanden

AB PiteBo är ett helägt dotterföretag till Piteå Kommunföretag AB (556620-0795).

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 4041 och lokaler till 55.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Bostadsmarknad och intäkter

Hyresmarknaden i Piteå kommun är fortsatt stark överlag med en stor 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 och inom det segmentet finns vakanser i mindre omfattning i de flesta projekt på marknaden. Sett till den stora produktionen av hyreslägenheter, drygt 700 lägenheter, som skett senaste 5-10 åren i Piteå är vakanserna dock låga även i detta segment. Fortsatt aktivitet pågår avseende nyproduktion av hyresbostäder i Piteå om än med lägre takt än tidigare. De privata aktörerna söker efter signaler som kan bekräfta tillväxt och befolkningsökning i Piteå innan en ny våg av satsning och risktagande kan göras. Samhällsbyggnadsförvaltningen har 2021 haft ett intensivt år med rekordvolym i antal ärenden avseende etableringar av företagsverksamheter av olika storlekar och inriktningar. Utöver det påverkas Piteå indirekt av större näringslivetableringar i regionen och dessa faktorer bidrar till att skapa efterfrågan på bostäder i Piteå.

Bolaget har under 2021 haft en fortsatt låg vakansgrad sett till marknadens efterfrågan på bostäder. Ett exempel kan vara bolagets nyproduktion, Blåbärsskogen, som öppnades för uthyrning i april 2020 med 64 lägenheter och där det idag inte finns någon vakans alls mer än den normala omflyttningen. Det visar på en god efterfrågan. Däremot har bolaget tagit många egna lägenheter i anspråk som ersättningsbostäder i samband med evakueringar för att kunna genomföra många och stora investeringsprojekt i äldre fastigheter. Bolaget har en större hyresförlust under 2021 än tidigare och det beror således inte på svag efterfrågan i marknaden. Problem kvarstår dock med låg efterfrågan på studentbostäder vilket har koppling till neddragning av Luleå tekniska universitets verksamhet i Piteå. Neddragning har skett över ett antal år och totalt har bolaget drabbats av bestående vakanser på ca 150 lägenheter, vilket motsvarar 42 % av den ursprungliga volymen. Successivt har bolaget kunnat parera detta relativt bra med att stegvis omvandla dessa bostäder till ordinarie lägenheter i det vanliga kösystemet. Dock krävs en viss logistik för att kunna genomföra detta, till exempel att en serie av lägenheter sägs upp som ligger i anslutning till varandra så att omvandling kan ske av en hel byggnad eller annan gruppering. Arbetet med omvandling tar tid och innan de nya lägenheterna är uthyrda till nya hyresgäster uppstår relativt stora hyresförluster. LTUs neddragning har med andra ord belastat bolaget med kostnader i mängmiljonklass sett över ett antal år. En viktig aspekt är att när väl en omvandling skett till ordinarie bostäder är det svårt, för att inte säga omöjligt, att återställa dem till studentbostäder. Om LTU i framtiden åter ökar antalet studieplatser i Piteå krävs därför troligen nyproduktion för att PiteBo ska kunna erbjuda fler studentbostäder.

Bolagets hyreshöjning från 1 maj 2021 blev 1,47 %. Under en längre period har de årliga hyreshöjningarna legat på 1-2% samtidigt som rörelsekostnaderna har ökat mer än så vilket har en negativ påverkan på rörelseresultatets utveckling över tid. Lägger man till en sannolik ökad räntenivå kommer bolagets finansiella kostnader att öka vilket påverkar det slutliga resultatet för verksamheten.

Denna utveckling är på sikt förödande och avgörande för bolagets framtida finansiella ställning och förmåga att vara en god hyresvärd samt kunna bidra till att realisera kommunens tillväxtambitioner. Bolaget har kommunicerat öppet den obalans som råder mellan bolagets hyresnivå och den hyresnivå som råder på orten. Det är centralt att bolagets hyresnivå kan anpassas till den korrekta nivån och under året har bolaget anställt en hyresjurist med detta som huvuduppgift. Det här arbetet är komplext och ställer stora krav på kommunikation och öppenhet både med berörda hyresgäster och Hyresgästföreningen men även i större perspektiv att kunna beskriva för ägare och allmänhet. Det är rimligt att anta att arbetet med anpassning av hyresnivå kommer pågå under en längre tid, 5-10 år och det kommer vara av vikt att hålla en god takt och sätta upp delmål under tiden.

Under 2021 har bolaget sålt fastigheter i Blåsmark och Hemmingsmark, totalt 28 lägenheter. I slutet av 2021 har försäljningsprocess också genomförts avseende ytterligare 42 lägenheter i Lillpite, Svensbyn och Böle. Dock sker den formella överlåtelsen först 1 februari 2022 vilket gör att den försäljningen inte inkluderas i resultatet för 2021. I de båda processerna har ovanligt många aktörer visat intresse för dessa fastigheter och båda försäljningarna har lett till budgivning där den slutliga försäljningssumman har överskridit utgångspriset. Detta är ytterligare tecken på att Piteå som marknad är stark och intressant att investera i.

Ingen nyproduktion har kommit ut på marknaden under det gångna året. Däremot pågår mycket stor aktivitet avseende planer och utredningar för framtida nyproduktion. Se vidare under "Nyproduktion".

Bolagets ledning arbetar fortsatt aktivt med att genomföra den fastighetsstrategi som framtagits. Strategin omfattar främst inriktning för försäljning, investering i äldre fastigheter samt nyproduktion och har sin utgångspunkt i nödvändiga förutsättningar för att kunna 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 2021 är försäljningar av fastigheter, utredning om rivning och nyproduktion på Djupviksgatan, övriga pågående nyproduktionsprojekt samt det stora investeringsprogrammet i de äldre fastigheterna.

Investeringar

Totalt investerades 86,2 mkr under 2021 och till detta tillkommer avdrag för försäljning av fastigheter (och mindre avyttringar av inventarier) med 11,1 mkr vilket resulterar i nettoinvesteringar på 75,1 mkr. Av de 86,2 mkr i bruttoinvestering har 96 % (82,8 mkr) investerats i befintliga fastigheter och det är den största satsningen bolaget gjort ett enskilt år i uppgradering av äldre och slitna boendemiljöer. Utöver den rekordstora penningssumman har även antalet projekt överträffat tidigare erfarenheter och fastighetsavdelningen har arbetat intensivt med investeringsprogrammet under året. Under föregående år, 2020, investerades, brutto, 81,4 mkr varav "endast" 38,5 mkr i befintliga fastigheter vilket kan jämföras med årets 82,8 mkr.

De stora projekten är främst tre stambytesprojekt med olika grad av kompletterande investeringar. På Kanalgratan 7 & 9 (6,4 mkr) har bolaget genomfört ett normalt stambyte med nya badrum och uppgradering av el. På Storgatan 12 & 14 (10,7 mkr) har projektet utökats väsentligt till att omfatta stambyte, nya badrum, delvis nya kök, delvis nya planlösningar, delvis helt nya lägenheter på frigjord yta, uppgradering av el, nya tamburdörrar, mm. På Källvägen 1 (12,6 mkr) har projektet utökats till bolagets största enskilda projektet i en gammal fastighet. Här finns alla delar som också är aktuella på Storg 12 & 14 men till det kommer även nytt tak med ny central återvinning och dränering. Dessutom sker en nyproduktion av så mycket som 12 lägenheter, bland annat med anledning av frigjord yta i samband med att förskolan Cypressen lämnat sina lokaler. Projektet på Källvägen pågår till våren 2022 och ytterligare 12-15 mkr kommer att krävas innan projektet kan slutföras. Ett stort projekt som tillkom oplanerat utöver ett ambitiöst investeringsprogram var återuppbyggnaden av den brandskadade byggnaden på Hörnvägen i Öjebyn efter den omfattande branden i april. Lyckligtvis skadades ingen person men byggnaden skadades i stor omfattning och samtliga hyresgäster evakuerades omedelbart och det stod klart efter några dagar att hyresgästerna inte kunde återvända till sina bostäder. Bolaget arbetade aktivt med hyresgästerna i sökandet efter nya bostäder och efter 14 dagar var bostadsfrågan löst för samtliga hyresgäster. Bolaget har haft en bra samverkan med försäkringsbolaget under året och har tagit in extern projektledningsresurs för att hantera den uppkomna situationen. Styrelsen tog beslut i september att återuppbygga det brandskadade huset och till sommaren 2022 beräknas de 12 nya lägenheterna stå klara för inflyttning. Under 2021 har investerats 4,4 mkr i projektet och under 2022 bedöms ytterligare 9 mkr behövas för återuppbyggnaden.

Bland övriga projekt kan nämnas i korthet ny markanläggning på Centrumområdet för 15,3 mkr, nya fönster för 4,9 mkr, central ventilation med återvinning för 6,2 mkr, hissbyten för 2,3 mkr, mm. Ett

projekt som benämns "standardhöjande renovering" omfattar helrenovering av enskilda utvalda lägenheter vid avflyttning. Det är ett koncept som testats i bolaget under två år med gott utfall. Hittills har 10 lägenheter helrenoverats och hyrts ut till nya hyresgäster med mycket god standard till en ny hyresnivå.

Nyproduktion

Under 2021 har ingen nyproduktion färdigställts för uthyrning. Däremot har arbete med en rad olika nyproduktionsprojekt pågått med stor intensitet. Det kommer heller aldrig vara så att bolaget kan leverera nyproduktion varje år. Avseende elevbyggena är två hus under produktion på Berget. Hus A beräknas vara slutfört och klart för inflyttning i januari 2023 (8 lägenheter). Hus B har grundlagts under 2021. Hus C kommer grundläggas under 2023. Arbete har pågått med samhällsbyggnadsförvaltningen och Strömbackaskolan avseende planeringen för nästkommande område, Strömnäsbacken. Där planeras för fyra hus med totalt 36 lägenheter. Här är förhoppning om att kunna komma inleda detaljplanearbete under 2022. Vidare har bolaget inlett utredning om eventuell rivning av byggnaderna på Djupviksgatan för att kunna nyproducera. Första skisser på ett förslag till nyproduktion har godkänts av styrelsen. Ett arbete med ändring av befintlig detaljplan bör kunna inledas under 2022 under förutsättning att styrelse och ledning fortsatt ser det som en bra lösning. Det nya förslaget innebär en ökning av bostäderna från nuvarande 21 till 55, det vill säga ett bidrag till tillväxt. Ytterligare projekt som bolaget hanterat under året är projektet på Strömnäsgatan med totalt 18 lägenheter i två byggnader. Här har kommunen presenterat ett förslag på ny detaljplan som också gått ut på samråd. Bolaget inväntar nu nästa steg i planprocessen. Produktion skulle kunna ske under 2023 med inflyttning under 2023 alternativt 2024.

Ytterligare projekt är utredning om nyproduktion i centrala Rosvik med en första etapp med 12 lägenheter. Även här krävs en ny detaljplan och förhoppningsvis kan en sådan process inledas och kanske slutföras under 2022, beroende på handläggningstider på samhällsbyggnadsförvaltningen. Slutligen har bolaget inlett ett samarbete med externt bolag om en samproduktion i ett större bostadsprojekt innehållande både hyresrätter och bostadsrätter. Samarbetet har resulterat i ett konkret förslag om en nyproduktion på Norrstrand med totalt 120 lägenheter. Förslaget har väckt många åsikter och ska behandlas i den kommunala beslutsprocessen i början av 2022. Utöver dessa rena nyproduktionsprojekt kommer bolaget att leverera ett antal nya bostäder, totalt 25 lägenheter, under 2022 efter renoveringar i befintliga fastigheter. Detta gäller på Storgatan 12-14, Källvägen 1 samt på Hörnvägen 3. Volymen motsvarar en medelstor nyproduktion.

Hyresgäster

Ytterligare ett år har pandemin påverkat även hyresgästers förutsättningar för gemenskap och bolagets ambition att utveckla dialog och samverkan med hyresgäster i frågor som rör boendemiljö, trygghet och trivsel. Ytterligare negativ händelse var att Hyresgästföreningens boendeutvecklare slutade sin tjänst och den tillträdande gick tyvärr in i en längre period av sjukskrivning vilket medförde en paus i dessa frågor. Boendeutvecklaren har en viktig uppgift att samordna och koordinera aktiviteterna i de olika gårdsgrupperna samt vara ett stöd och ge inspiration till gårdsgrupperna i deras utveckling. Under hösten gick utvecklingen i betydligt mer positiv riktning då flera av gårdsgrupperna kom igång med vissa gemensamma aktiviteter och att Hyresgästföreningen tog initiativ till förnyad dialog med bolaget kring framtida rutiner för samverkan. Bolaget har en stark vilja att så snart pandemin släpper taget kunna återuppta det viktiga arbetet med boinflyttande och stärka gårdsgruppernas goda arbete. En struktur har lagts för mötesformer under 2022 där en konferens kommer anordnas i maj med fördjupning i aktuella ämnen.

Ekonomisk översikt

Belopp i kkr	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	274 150	304 894	254 589	253 045	243 972
Rörelseresultat	46 522	75 470	50 068	42 632	39 403
Resultat e. finansiella poster	33 482	61 855	35 705	26 646	20 338
Årets resultat	30 407	39 733	20 223	22 940	18 477
Balansomslutning	1 390 302	1 374 615	1 386 750	1 320 109	1 321 210
Avkastning på just. eget kapital, %	7,3	14,7	9,3	7,4	6,2
Soliditet, %	33,9	32,3	28,5	28	26,5
Medeltal anställda	46	47	44	42	41

Rörelseresultatet för 2021 uppgick till 46,5 mkr och det kan jämföras med 75,5 mkr för föregående år, 2020. Under 2020 genomfördes dock flera fastighetsaffärer vilket ökade resultatet till stor del (ca 37 mkr) och medför att jämförelsen mellan dessa år inte är relevant. Motsvarande resultat för 2019 låg på 50,1 mkr. Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt för 2021 uppgår till 33,5 mkr vilket kan jämföras med 61,9 mkr för 2020 och 35,7 mkr för 2019.

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt 33,5 mkr, är väsentligt bättre än både budget (17,8 mkr) och senaste prognos (24,7 mkr). Anledningen är främst en lägre nedskrivning och lägre driftskostnader än både budget och prognos.

Analysen visar att bolaget ligger i fas med branschen avseende kostnadsnivån men däremot bör hyresintäkterna ligga på en högre nivå sett till bruksvärdet på orten. Det är därför centralt att bolaget över tid kan öka intäkterna och därmed stärka rörelseresultatet, vilket i sin tur minskar sårbarheten för kommande ränteuppgångar. Det är således högprioriterat med fortsatt fokus på aktiviteter för att justera hyresnivåer utöver de årliga hyreshöjningarna och på så sätt möjliggöra ett högre rörelseresultat. De årliga höjningarna täcker inte de årliga kostnadsökningarna för drift och underhåll i dagsläget.

Låneskulden uppgick till ca 803 mkr vid årets slut och snittet för räntesatsen på bolagets samtliga lån låg på låga 1,14 %, exklusive kostnad för den kommunala borgen. Nivån för bolagets räntekostnader, 10,1 mkr, är en ny lägstanivå för bolaget. Som en referens kan noteras att endast för några år sedan, 2015, hade bolaget en jämförbar låneskuld (810 mkr) med en räntekostnad på drygt 20 mkr, dvs dubbelt så hög räntekostnad som 2021. Man bör då beakta att räntenivån 2015 också var på en mycket låg nivå. Skulle räntan höjas till en mer normal nivå, sett över tid, är det rimligt att anta att bolagets räntekostnader ligger mellan 30 och 40 mkr.

Avkastningen på justerat eget kapital uppgick till 7,3 % vilket ligger över ägarens långsiktiga krav på 5,0 %. Avkastningen för 2020 och 2019 uppgick till 14,7 % och 9,3 %. Återigen är utfallet för 2020 påverkat av engångsposter.

Soliditeten uppgick till 33,9 % vid årets slut och ligger väl över den nivå som ägardirektivet anger, 20 %. Soliditeten har kontinuerligt höjts från mycket låga nivåer på 10-11 % under 00-talet till att öka till 21 % efter utförsäljning av ca 500 lägenheter 2008. Den fortsatt goda utvecklingen under 2010-talet har möjliggjorts tack vare att det egna kapitalet har stärkts år för år samt att bolaget haft en återhållsam strategi för nyupplåning i kombination med en ökad nivå på amortering på låneskulden. Trots detta har bolaget kunnat genomföra en relativt hög nivå på nyproduktion och detta tack vare en kombination av nyupplåning, försäljning samt bidrag från kassaflöde.

Organisation och personal

Under året har fem medarbetare avslutat sina anställningar på bolaget varav fyra är pensionsavgångar. Glädjande lyckas bolaget fortsatt attrahera personer med god kompetens och social förmåga trots den allt större konkurrensen om god arbetskraft på arbetsmarknaden i Piteå. Ytterligare en kvinnlig bovård har påbörjat sin anställning på bolaget och sakta men säkert korrigeras den sneda könsfördelningen inom bovärdgruppen. Idag är fyra kvinnor av totalt 21 bovärdar. En av de nyanställda under året är hyresjurist med mångårig erfarenhet från Hyresgästföreningen, vår motpart på hyresmarknaden. Det är en mycket viktig rekrytering med fokus på den stora utmaningen att med god kommunikation och öppenhet med motpart och berörda hyresgäster kunna anpassa bolagets hyresnivå till en mer korrekt nivå i linje med ortens bruksvärde. En av pensionsavgångarna är bolagets förvaltningschef och där har den tidigare bovärdsledaren antagit ansvaret att leda

bovårdsorganisationen som ny förvaltningschef. Den nya bovårdsledare har rekryterats internt från bovårdsledet. Det är ett gott betyg att den kompetensen finns att hämta i den egna organisationen.

Den vanliga medarbetarenkäten har 2021 ersatts av en enkät med fokus på intern samverkan mellan avdelningarna. Utfallet blev mycket konstruktivt med konkreta förslag på förbättringsmöjligheter. Alla avdelningar har arbetat med nya rutiner för att skapa bättre förutsättningar för alla att kunna göra ett gott arbete. Ytterligare åtgärder kommer att införas under 2022 på samma tema.

Under 2020 erbjöds medarbetarna deltagande i företagshälsovårdens program för viktminskning och det visade sig vara ett framgångsrikt sätt att påverka vikt. Under 2021 har ett flertal ytterligare medarbetare efterfrågat programmet och har getts möjlighet att delta.

Den gemensamma träningen har delvis fått pausa med anledning av restriktioner och delvis kunnat genomföras med avståndstagande. Under delar av året har medarbetarna erbjudits möjlighet till att registrera tid för träning på egen hand. Detta för att uppmuntra till rörelse under den tid då samhället varit helt nedstängt.

Pandemin har givetvis påverkat arbetsmiljön i stor utsträckning under året. Förutom att fysiska kontakter med hyresgäster, entreprenörer och omvärld har minskat i omfattning har den interna kommunikationen också påverkats. Arbetsplatsträffar, utbildningar, medarbetardagar, mm, har ställts in eller förändrats i utformning. Trots detta har en hel del utbildningar kunnat genomföras antingen digitalt eller fysiskt med avstånd, till exempel fallskydd, heta arbeten, MS 365, projektledning, brandskyddsutbildning, ledarskapsutbildning, motorsågsutbildning, entreprenadjuridik, mm. En utbildning för samtliga medarbetare som till slut kunde genomföras fysiskt var utbildning i juridik kopplat till hyresgästers avflyttning. Det är av vikt att kunna bedöma hyresgästers slitage i lägenheter vid avflyttning och fördela ansvar mellan hyresvärd och hyresgäst på ett rättssäkert sätt och också debitera hyresgäst på ett korrekt sätt. Viktigt är också att alla 21 bovärdar är kalibrerade så att bedömningarna blir likartade.

Skyddskommittén har under året engagerats i riskanalyser och handlingsplaner för att säkerställa god arbetsmiljö med låg risk för smitta. Uppenbarligen har detta varit framgångsrikt då endast fyra medarbetare smittats av covid under 2020 och 2021 och ingen av dessa smittats på arbetsplatsen. Ingen har heller blivit allvarligt sjuk. För övrigt har frånvaro på grund av sjukskrivning varit på låg nivå under 2021, 2,91 %, vilket till och med är lägre än före pandemin. Skyddskommittén har för övrigt etablerat ett bra arbete med framåtsyftande gemensam målbild om att skapa en god arbetsmiljö.

Miljöpåverkan

Arbetet med optimering av fastighetsdrift med syfte att minska energianvändandet har under 2021 bedrivits med samma ambition som tidigare år men med lite mer begränsade resurser och förändrad strategi. Strategi för energieffektiviseringsarbetet har anpassats på grund av pandemin. En begränsning av arbetet inne i lägenheter har skett och fokus har riktats mot större åtgärder som inte inneburit lägenhetsbesök. Fortsatt arbete har skett i samarbeten med Luleå tekniska universitet, LTU. Bolaget deltar i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ, ett gemensamt upprop 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 tack vare 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:

- Ett pilotprojekt med ett AI/Maskininlärning för driftoptimering och förbättrad inomhuskomfort pågår. Projektet består av en programvara som använder befintliga system och givare i bolagets byggnader. Pilotprojektet omfattar ca 600 lägenheter och ska utvärderas efter vintern 2021-2022.
- 2 växlarbyten har genomförts. Bytet på Prästgårdsgatan 18 fördelar även värme och varmvatten till Prästgårdsgatan 16. Samtidigt byttes kulvert för värme och vatten mellan husen. Bytet på Tryffelvägen distribuerar värme och varmvatten till Tryffelvägen 2-10. I samband med dessa växlarbyten har avgasare installerats vilket reducerar syreinhållet i värmesystemen och optimerar värmeöverföringen i värmeväxlarna.

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

- Avdelningen för fastighetsutveckling är en del i nätverket "Solel i nordiskt klimat".
- Avdelningen för fastighetsutveckling har varit delaktiga i Energikontor i Norrns projekt "Stratus" vars syfte är att undersöka om samverkan mellan flera aktörer på fastighetsmarknaden kan ge möjlighet att nyttja avsatta EU-medel för att stödja investeringar i energieffektivitet, förnybar energi och hållbara transporter.
- Energimyndigheten finansierar ett projekt på Centrumområdet som bolaget genomför med LTU med titeln "Värdering av åtgärder för energieffektivisering och förbättrat inomhusklimat i 1970-talets kulturmiljöer". Startmöte och ett referensgruppmöte har hållits för projektet som beräknas vara färdigt under 2022.

Bolagets miljöpåverkan är låg och ligger på 7,3 gram CO₂ per levererad kWh. Den låga nivån beror på användandet av spillvärmen från Kappa. Den elektricitet som bolaget köper av PiteEnergi är sedan 2014 producerad med vattenkraft och miljöpåverkan avseende CO₂ utsläpp räknas som obefintlig (0 g/kWh).

Framtida utveckling

Konjunkturen är nu stark och inflationen har stigit snabbt till stor del drivet av höjda energipriser. I takt med att samhällen öppnats upp har efterfrågan stigit hastigt och stimulerat ekonomierna. Riksbanken bedömer dock att inflationstrycket kommer mildras under 2022 i takt med att konsumtionsmönster blir mer normala, efterfrågan växer långsammare samt att produktionskapaciteten anpassas. På sikt är det först 2024 som Riksbanken indikerar räntehöjning i dagsläget. För bolagets del märks redan en höjd räntenivå för längre löptider vilket innebär att kostnader för lån i praktiken går upp fr o m 2022. I takt med löpande omsättningar av befintliga lån är en utgångspunkt att räntehöjningar kommer ske framöver och det kommer påverka bolagets resultat. Med anledning av detta bör fokus ligga på att öka bolagets rörelseresultat för att därigenom minska sårbarheten för ökade räntekostnader. Arbetet med att anpassa hyresnivån till bruksvärdet på orten är tidskrävande och komplext och måste ses som ett långsiktigt arbete med många delmoment. Bolaget har under 2021 anställt en hyresjurist för att kunna upprätthålla god kompetens och fokus i detta strategiska arbete samt att säkerställa öppenhet och god kommunikation till hyresgäster, allmänhet och ägare.

Det fastighetsstrategiska arbetet kommer fortskrida kommande åren med anpassning av fastighetsinnehavet till det optimala. Under 2019-2021 har en del fastigheter sålts vilket har bidragit till avlastning i investeringsbehov, en mer effektiv förvaltning samt en större koncentration inom bostadssegmentet. Ytterligare försäljning av enskilda fastigheter kommer sannolikt ske. Annan del av det strategiska arbetet avseende fastigheter är att förfina och utveckla metoder för re-investeringar i det befintliga innehavet. Det kommer krävas mycket stora resurser och varje form av effektivisering är värdefull. Slutligen kommer fokus att ligga på bolagets möjlighet att leverera nyproduktion som ett led i att möjliggöra tillväxt i kommunen. Den stora utmaningen är att kunna finansiera nyproduktion. Potentialen för försäljning är begränsad och till stor del måste finansiering ske via upplåning i kombination med bidrag från ett stärkt kassaflöde. Detta ger givetvis konsekvenser vidare i ökade räntekostnader och än större sårbarhet för räntenivåer. Cirkeln sluts med att återkomma till vikten av att anpassa hyresnivån och därmed stärka rörelseresultatet över tid. Ytterligare viktig faktor för att kunna genomföra nyproduktion för både bolaget och alla andra aktörer är att det finns en kommunal planberedskap. Det finns idag en begränsning i detta och det behöver adresseras.

**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	234 283	39 733
Omföring av föreg. års vinst			39 734	-39 733
Vid årets slut	100 000	31 000	274 017	-

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 304 423 864, disponeras enligt följande:

	<i>2021-12-31</i>
Balanserat resultat	274 017
Årets resultat	30 407
Balanseras i ny räkning	304 424

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Hysesintäkter	3	267 614	262 712
Övriga rörelseintäkter	4	6 536	42 182
		<u>274 150</u>	<u>304 894</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5,6	-151 177	-144 482
Personalkostnader	7	-32 317	-31 989
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-42 471	-50 010
Övriga rörelsekostnader		-1 663	-2 943
Rörelseresultat		<u>46 522</u>	<u>75 470</u>
Resultat från finansiella poster			
Intäkter från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	2	4
Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		65	111
Räntekostnader	10	-10 132	-10 721
Övriga finansiella kostnader	10	-2 975	-3 009
Resultat efter finansiella poster		<u>33 482</u>	<u>61 855</u>
Bokslutsdispositioner	11	4 881	-12 675
Resultat före skatt		<u>38 363</u>	<u>49 180</u>
Skatter	12	-7 956	-9 447
Årets resultat		<u>30 407</u>	<u>39 733</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvarulicenser	13	648	864
		648	864
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, tillval, mark och markanläggning	14,15	1 333 678	1 330 786
Inventarier och fordon	16	2 563	1 958
Pågående nyanläggningar	17	45 690	16 127
		1 381 931	1 348 871
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	40	40
		40	40
Summa anläggningstillgångar		1 382 619	1 349 775
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 027	1 867
Fordringar koncernkonto Piteå Kommun		556	19 357
Aktuell skattefordran		4 162	-
Övr fordringar hos koncernföretag		425	16
Övriga kortfristiga fordringar		756	2 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	757	1 417
		7 683	24 840
Summa omsättningstillgångar		7 683	24 840
SUMMA TILLGÅNGAR		1 390 302	1 374 615

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	20	100 000	100 000
Reservfond		31 000	31 000
		<u>131 000</u>	<u>131 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		274 017	234 283
Årets resultat		30 407	39 733
		<u>304 424</u>	<u>274 016</u>
Summa eget kapital		<u>435 424</u>	<u>405 016</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	21	1 552	1 682
Periodiseringsfonder	22	43 940	48 690
		<u>45 492</u>	<u>50 372</u>
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	23	1 200	1 857
Uppskjuten skatteskuld	24	34 303	28 241
		<u>35 503</u>	<u>30 098</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	25	782 249	802 219
		<u>782 249</u>	<u>802 219</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	20 720	20 970
Förskott från kunder		1 960	-
Leverantörsskulder		22 189	15 752
Skulder till koncernföretag		15 920	10 841
Skatteskulder		-	9 124
Övriga kortfristiga skulder		1 192	945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	29 653	29 278
		<u>91 634</u>	<u>86 910</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 390 302</u>	<u>1 374 615</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		33 482	61 855
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	28	41 579	13 425
		75 061	75 280
Aktuell inkomstskatt		-1 893	-11 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		73 168	64 040
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 644	-1 073
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-68	7 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten		71 456	70 606
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-913
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-86 153	-80 458
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		11 008	100 255
Avyttring av finansiella tillgångar		65	201
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-75 080	19 085
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	-
Amortering av lån		-20 220	-20 970
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 220	-20 970
Årets kassaflöde		-23 844	68 721
Likvida medel vid årets början		19 357	-49 364
Likvida medel vid årets slut	29	-4 487	19 357

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänt

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.

Kassaflödesanalys

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

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.

Avskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar byggnader och markanläggning

Byggnaderna består av ett antal betydande komponenter med olika nyttjandeperioder och skillnaden i förbrukningen av dessa komponenter har bedömts vara väsentlig.

Huvudindelningen är byggnader, tillval, mark och markanläggning. Med tillval avses inglasade balkonger som hyresgästerna har möjlighet att välja till. Fr.o.m. 2016 ingår delkomponenten "Tillval" i komponenten "Fasad" och därmed har nyttjandeperioden för komponenten förändrats.

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

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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 inkl. tillval	45-75
Fönster, entrépartier m.m.	40
Hiss, trapphus	40
Stomkomplettering, innervägg m.m.	20-50
Ventilation/Styrautomatik	25
El	25-50
Restpost	25
Markanläggning	20

Avskrivningar 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 planerliga- och skattemässiga avskrivningar redovisas som ackumulerad överavskrivning, vilken ingår i obeskattade reserver.

Leasing - leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Likvida medel

Likvida medel består av disponibla medel hos banker och andra kreditgivare (koncernkonton tillhörande Piteå Kommun).

Avsättningar

Bolagets avsättningar består av en pensionsskuld och en uppskjuten skatteskuld. Pensionsskulden har värderats enligt årsbesked från det aktuella pensionsbolaget. Den uppskjutna skatteskulden har beräknats som 20,6% av den temporära skillnaden mellan bokföringsmässigt och skattemässigt värde för byggnader och markanläggningar. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Intäkter

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.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Med anledning av covid-19 har bolaget lämnat hyresrabatt till vissa lokalhyresgäster som omfattats av förordningen SFS 2020:237. Bolaget har erhållit statligt stöd för en del av den lämnade hyresrabatten. Stödet har redovisats i enlighet med BFAR 2020:1.

Not 2 Koncernuppgifter

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

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Inköp av andra företag inom koncernen	53 220	49 389
Försäljning till andra företag inom koncernen	128	136
	53 348	49 525

Not 3 Hyresintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Varmhyror	276 485	270 148
Avgår outhyrda enheter	-7 932	-6 676
Avgår hyresrabatter	-939	-760
Summa	267 614	262 712

Not 4 Övriga intäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ersättning från hyresgäster	1 415	1 411
Ersättning tidigarelagt underhåll	123	101
Vinst vid avyttring av fastigheter	1 892	39 386
Vinst vid avyttring av inventarier och fordon	8	-
Återbetalning AGS-premier från Fora	821	-
Övriga intäkter	2 277	1 284
Summa	6 536	42 182

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>PWC</i>		
Revisionsarvode	103	130
Övriga tjänster	51	-
<i>Piteå Kommun (KPMG)</i>		
Revisionsarvode	-	22
Summa	154	152

Not 6 Operationell leasing - leasetagare

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	19	56
Mellan ett och fem år	95	19
Senare än fem år	95	19
	209	94

Leasingavgifterna avser bilbatteri

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män	2020-01-01- 2020-12-31	Varav män
	46	31	47	35
Totalt	46	31	47	35

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
VD	1 030	1 012
Styrelse	405	373
Övriga anställda	19 732	19 645
Summa	21 167	21 030
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	9 434 2 055	8 465 2 278

Av företagets pensionskostnader avser 289 tkr (264 tkr) företagets VD.

Könsfördelning i företagsledningen

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Totalt antal personer i styrelsen exkl. personalrepresentanter:</i>	8	7
Varav kvinnor	4	4
<i>Totalt antal personer i ledningsgrupp:</i>	6	6
Varav kvinnor	2	2

Deltagande vid styrelsemöten

Namn	Styrelseuppdrag	Antal möten deltagit/totalt
Anders Lundkvist	Ordförande	8/8
Majvor Lindström	Vice ordförande	8/8
Isabella Björkman	Ledamot	8/8
Henry Larsson	Ledamot	8/8
Gunilla Wallstén	Ledamot	8/8
Lars-Ivar Pettersson	Ledamot	8/8
Lena Vikberg	Ledamot	8/8
Staffan Aldrin	Ledamot	3/8
Elisabeth Andersson	Personalrepresentant	7/8
Thomas Sundberg	Personalrepresentant	6/8
Mats Pääjärvi	Personalrepresentant	3/8

Not 8 Av- och Nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Programvarulicenser	216	276
Byggnader	38 057	37 728
Nedskrivning av byggnader	2 200	10 685
Markanläggning	1 365	781
Inventarier	285	268
Markinventareir	165	124
Fordon	183	148
SUMMA	42 471	50 010

Not 9 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Utdelning andelar intresseföretag	2	4
Ränteintäkter, skattekonto	-	-
Summa	2	4

Not 10 Räntekostnader och övr finansiella kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, koncernkonto	29	43
Räntekostnader, övriga	10 103	10 678
Övriga finansiella kostnader	2 975	3 009
Summa	13 107	13 730

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Återföring av periodiseringsfond	7 750	5 570
Årets avsättning till periodiseringsfond	-3 000	-17 500
Förändring över-/underavskrivningar	131	-745
Summa	4 881	-12 675

Not 12 Skatter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Aktuell skattekostnad	-1 893	-11 240
Uppskjuten skatt	-6 063	1 793
	-7 956	-9 447

Avstämning av effektiv skatt

	2021-01-01- 2021-12-31		2020-01-01- 2020-12-31
Resultat före skatt	38 363	Procent	Belopp 49 180
Skatt enligt gällande skattesats	7 903	20,6	10 525
Ej avdragsgilla kostnader	29	20,6	17
Ej skattepliktiga intäkter	0	20,6	-1
Skattem justering försäljning fastighet	-64	20,6	837
Skattem justering för avskrivning fastighet	123	20,6	2 116
Skattem direktavdrag underhåll fastighet	-6 464	20,6	-2 495
Skatt hänförlig till tidigare år	-	20,6	-
Schablonränta på periodiseringsfond	50	20,6	39
Övr skattem justeringar	316	20,6	202
Redovisad effektiv skatt	1 893		11 240
Effektiv skatt, %	4,9%		22,9%

I raden skattemässig justering för avskrivning fastighet, ingår nedskrivningar med 2,2 (10,7) mkr.

Not 13 Programvarulicenser

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 464	1 552
-Årets anskaffningar	-	913
Vid årets slut	2 464	2 465
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 601	-1 325
-Årets avskrivning	-215	-276
Vid årets slut	-1 816	-1 601
Redovisat värde vid årets slut	648	864

Not 14 Byggnader, mark och markanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 946 094	1 875 213
-Nyanskaffningar	46 460	69 378
-Avyttringar och utrangeringar	-14 311	-94 227
-Omklassificeringar	8 825	95 730
Vid årets slut	1 987 068	1 946 094
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-588 202	-580 108
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 540	30 415
-Årets avskrivning	-39 422	-38 509
Vid årets slut	-624 084	-588 202
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-27 106	-16 421
-Årets nedskrivningar	-2 200	-10 685
Vid årets slut	-29 306	-27 106
Redovisat värde vid årets slut	1 333 678	1 330 786
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	59 063	60 793
Redovisat värde vid årets slut	59 063	60 793

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

Not 15 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets slut	2 549 000	2 337 000

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 2021 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 läget. Som utgångspunkt har nivån på avkastningskraven från Värderingsdata använts i kombination med 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 2021-12-31 är beräknad till 284 866 tkr.

Not 16 Inventarier, markinventarier och fordon

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	22 029	21 165
-Årets anskaffningar	1 238	908
-Anskaffningsvärde på avyttringar och utrangeringar	-549	-44
	<u>22 718</u>	<u>22 029</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-20 071	-19 575
-Återförda avskrivningar på avyttring och utrangering	549	44
-Årets avskrivning	-633	-540
	<u>-20 155</u>	<u>-20 071</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 563	1 958

Not 17 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	16 127	101 709
Omklassificeringar	-8 825	-95 730
Omklassificering till kostnad	-66	-23
Årets inköp	83 799	51 806
Aktiverat av årets inköp	-45 345	-41 635
Redovisat värde vid årets slut	45 690	16 127

Not 18 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31	2020-12-31
4 andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening UPA	40	40
90 aktier i SABO Försäkrings AB	-	-
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringar	16	48
Förutbetalda kabel-TV avgifter	-	-
Övriga förutbetalda fakturor	318	386
Upplupna intäkter	423	983
	<u>757</u>	<u>1 417</u>

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 21 Ackumulerade överavskrivningar

	2021-12-31	2020-12-31
Programvarulicenser, inventarier, markinventarier och fordon	1 552	1 682
	<u>1 552</u>	<u>1 682</u>

Not 22 Periodiseringsfonder

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2015	-	7 750
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2016	5 890	5 890
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	3 550	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	-
	43 940	48 690

Av periodiseringsfonder utgör 20,6% (21,4%) uppskjuten skatt.

Not 23 Avsättningar för pensioner

	2021-12-31	2020-12-31
Pensionskostnad		
KPA Pension	1 200	1 857
Summa	1 200	1 857

Not 24 Avsättningar för latent skatt

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>		
Bokfört värde för byggnader och markanläggning	1 274 615	1 269 993
Skattemässigt restvärde byggnader, tillval och markanläggning	-1 108 093	-1 132 900
Summa	166 522	137 093

Uppskjuten skatteskuld 20,6%	34 303	28 241
------------------------------	--------	--------

Not 25 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	315 530	370 500
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	466 719	431 719
	782 249	802 219

Not 26 Kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:	20 720	20 970

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Lönerelaterade kostnader	4 805	4 381
Räntekostnader	1 060	1 110
Förutbetalda hyresintäkter	22 078	21 460
Övrigt	1 710	2 327
	29 653	29 278

Not 28 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2021-12-31	2020-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	40 271	39 325
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	2 200	10 685
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	-302	-36 554
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-657	-54
Omklassificering till kostnad	67	23
	41 579	13 425

Not 29 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Skuld/fordran koncernkonton	-4 487	19 357
	-4 487	19 357

Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser		
Fastigo	401	401

Underskrifter

Piteå den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

2022-02-21

2022-02-21

2022-02-21

Anders Lundkvist

Maria Adlers

Majvor Lindström

Anders Lundkvist
Styrelseordförande

Maria Adlers
Verkställande direktör

Majvor Lindström
Vice styrelseordförande

2022-02-21

2022-02-21

2022-02-21

Lena Vikberg

Isabella Björkman

Henry Larsson

Lena Vikberg
Ledamot
2022-02-21

Isabella Björkman
Ledamot
2022-02-21

Henry Larsson
Ledamot
2022-02-21

Lars-Ivar Pettersson

Gunilla Wallsten

Lars-Ivar Pettersson
Ledamot

Gunilla Wallsten
Ledamot

Staffan Aldrin
Ledamot

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

2022-02-23

Conny Erkheikki

Conny Erkheikki
Auktoriserad revisor, PWC

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning AB PiteBo 21-12-31

Unikt dokument-id:

0d476704-6dc8-484d-9547-c04e1cd885e2

Dokumentets fingeravtryck:

c2e82c248cb4bbef55a50d6a21318fb33923a47ae06a224e0c9d5bf16ec58788e2d7ce15da152b20a904
1fbe2e8a16cf5c6a9d8f50f7ae1dc8723322095ab7f8

Undertecknare

 <p>Maria Adlers AB PiteBo</p> <p>E-post: maria.adlers@pitebo.se Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (desktop) IP nummer: 195.196.144.2 IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: MARIA ADLERS (196402263427)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-02-21 07:24:17 UTC</p>  <p><i>Maria Adlers</i></p>
 <p>Majvor Lindström Vice ordförande AB PiteBo</p> <p>E-post: majvor.lindstrom@pitea.se Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1 AP iPhone (smartphone) IP nummer: 95.193.19.57 IP Plats: Krokstrommen, Jämtland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: MAJGOR LINDSTRÖM (194901068926)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-02-21 07:29:01 UTC</p>  <p><i>Majvor Lindström</i></p>
 <p>Anders Lundkvist Ordörande AB PiteBo</p> <p>E-post: anders.lundkvist@pitea.se Enhet: Safari 15.2 on Mac 10.15 (desktop) IP nummer: 78.73.134.158 IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: ANDERS LUNDKVIST (195711268952)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-02-21 07:41:02 UTC</p>  <p><i>Anders Lundkvist</i></p>
 <p>Isabella Björkman Ledamot AB PiteBo</p> <p>E-post: isabella.bjorkman@pitea.se Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartphone) IP nummer: 94.255.132.14 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: ISABELLA BJÖRKMAN (198812208943)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-02-21 07:51:28 UTC</p>  <p><i>Isabella Björkman</i></p>



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 <p>Staffan Aldrin Ledamot AB PiteBo</p> <p>E-post: staffan.aldrin@pitea.se Enhet: Mobile Safari 12.0 on iOS 12.1 AP iPad (tablet) IP nummer: 95.205.3.148 IP Plats: Norra Bro, Örebro County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: STAFFAN ALDRIN (195310278915)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-02-21 08:12:27 UTC</p> 
 <p>Lena Vikberg Ledamot AB PiteBo</p> <p>E-post: lena.vikberg@pitea.se Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartphone) IP nummer: 130.240.172.112 IP Plats: Luleå, Norrbotten County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: LENA VIKBERG (196307058906)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-02-21 08:35:54 UTC</p>  <p><i>Lena Vikberg</i></p>
 <p>Gunilla Wallsten Ledamot AB PiteBo</p> <p>E-post: gunilla.wallsten@pitea.se Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (desktop) IP nummer: 92.35.203.66 IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: GUNILLA WALLSTÉN (194612279127)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-02-21 09:23:00 UTC</p>  <p><i>Gunilla Wallsten</i></p>
 <p>Lars-Ivar Pettersson Ledamot AB PiteBo</p> <p>E-post: lars-ivar.pettersson@pitea.se Enhet: Safari 14.0 on Mac 10.15 (desktop) IP nummer: 217.213.148.183 IP Plats: Krokstrommen, Jämtland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: LARS IVAR PETERSSON (196003139059)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-02-21 11:19:29 UTC</p>  <p><i>Lars-Ivar Pettersson</i></p>
 <p>Henry Larsson Ledamot AB PiteBo</p> <p>E-post: henry.larsson@pitea.se Enhet: Safari 15.2 on Mac 10.15 (desktop) IP nummer: 92.35.205.241 IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Karl Henry Larsson (194111199016)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-02-21 14:16:12 UTC</p>  <p><i>Henry Larsson</i></p>

Undertecknare



Conny Erkheikki

Auktoriserad revisor
PWC

E-post: conny.erkheikki@pwc.com
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (desktop)
IP nummer: 34.99.63.36
IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

Undertecknad med BankID: CONNY
ERKHEIKKI (196401089013)

Betrodd tidsstämpel:
2022-02-23 09:54:02 UTC



Maria Adlers

VD
AB PiteBo (556452-0038)

E-post: Maria.Adlers@pitebo.se
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (desktop)
IP nummer: 195.196.144.2
IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2022-02-21 07:20:22 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-02-23 09:54:02 UTC



Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2022-02-23 09:54:02 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Conny Erkheikki (conny.erkheikki@pwc.com)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 34.99.63.36 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2022-02-23 09:53:54 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Conny Erkheikki (conny.erkheikki@pwc.com)
Enhet: Chrome 98.0.4758.102 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 34.99.63.36 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2022-02-23 09:53:15 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Conny Erkheikki (conny.erkheikki@pwc.com)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 34.99.63.36 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2022-02-23 09:44:31 UTC

Dokumentet lästes igenom av Conny Erkheikki (conny.erkheikki@pwc.com)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 34.99.63.36 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2022-02-23 09:44:14 UTC

Dokumentet öppnades av Conny Erkheikki (conny.erkheikki@pwc.com)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 34.99.63.36 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2022-02-21 14:19:02 UTC

Dokumentet kommenterades av Henry Larsson (henry.larsson@pitea.se)
Enhet: Safari 15.2 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 92.35.205.241 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden
Kommentar: Har signerat och med bankid

2022-02-21 14:16:12 UTC

Dokumentet signerades av Henry Larsson (henry.larsson@pitea.se)
Enhet: Safari 15.2 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 92.35.205.241 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 14:16:04 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Henry Larsson (henry.larsson@pitea.se)
Enhet: Safari 15.2 on Mac 10.15.6 Unknown (dator)
IP nummer: 92.35.205.241 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 11:19:29 UTC

Dokumentet signerades av Lars-Ivar Pettersson (lars-ivar.pettersson@pitea.se)
Enhet: Safari 14.0 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 217.213.148.183 - IP Plats: Krokstrommen, Jämtland County, Sweden

2022-02-21 11:19:21 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Lars-Ivar Pettersson (lars-ivar.pettersson@pitea.se)
Enhet: Safari 14.0.3 on Mac 10.15.6 Unknown (dator)
IP nummer: 217.213.148.183 - IP Plats: Krokstrommen, Jämtland County, Sweden

2022-02-21 11:18:55 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Lars-Ivar Pettersson (lars-ivar.pettersson@pitea.se)
Enhet: Safari 14.0 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 217.213.148.183 - IP Plats: Krokstrommen, Jämtland County, Sweden

2022-02-21 11:18:35 UTC

Dokumentet lästes igenom av Lars-Ivar Pettersson (lars-ivar.pettersson@pitea.se)
Enhet: Safari 14.0 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 217.213.148.183 - IP Plats: Krokstrommen, Jämtland County, Sweden



2022-02-21 11:18:10 UTC Dokumentet öppnades av Lars-Ivar Pettersson (lars-ivar.pettersson@pitea.se)
Enhet: Safari 14.0 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 217.213.148.183 - IP Plats: Krokstrommen, Jämtland County, Sweden

2022-02-21 09:23:00 UTC Dokumentet signerades av Gunilla Wallsten (gunilla.wallsten@pitea.se)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 92.35.203.66 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 09:22:52 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Gunilla Wallsten (gunilla.wallsten@pitea.se)
Enhet: Microsoft Edge 98.0.1108.56 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 92.35.203.66 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 09:22:20 UTC Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Gunilla Wallsten (gunilla.wallsten@pitea.se)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 92.35.203.66 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 09:20:50 UTC Dokumentet lästes igenom av Gunilla Wallsten (gunilla.wallsten@pitea.se)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 92.35.203.66 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 09:19:31 UTC Dokumentet öppnades av Gunilla Wallsten (gunilla.wallsten@pitea.se)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 92.35.203.66 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 08:35:54 UTC Dokumentet signerades av Lena Vikberg (lena.vikberg@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 130.240.172.112 - IP Plats: Luleå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 08:35:46 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Lena Vikberg (lena.vikberg@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 130.240.172.112 - IP Plats: Luleå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 08:35:22 UTC Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Lena Vikberg (lena.vikberg@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 130.240.172.112 - IP Plats: Luleå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 08:35:04 UTC Dokumentet lästes igenom av Lena Vikberg (lena.vikberg@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 130.240.172.112 - IP Plats: Luleå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 08:34:56 UTC Dokumentet öppnades av Lena Vikberg (lena.vikberg@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 130.240.172.112 - IP Plats: Luleå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 08:21:29 UTC Dokumentet kommenterades av Maria Adlers (maria.adlers@pitebo.se)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden
Kommentar: Tack

2022-02-21 08:14:54 UTC Dokumentet kommenterades av Staffan Aldrin (staffan.aldrin@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 12.0 on iOS 12.1 AP iPad (surfplatta)
IP nummer: 95.205.3.148 - IP Plats: Norra Bro, Örebro County, Sweden
Kommentar: har signat nu.



2022-02-21 08:12:27 UTC Dokumentet signerades av Staffan Aldrin (staffan.aldrin@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 12.0 on iOS 12.1 AP iPad (surfplatta)
IP nummer: 95.205.3.148 - IP Plats: Norra Bro, Örebro County, Sweden

2022-02-21 08:12:19 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Staffan Aldrin (staffan.aldrin@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 12.0 on iOS 12.1.4 Apple iPad (surfplatta)
IP nummer: 95.205.3.148 - IP Plats: Norra Bro, Örebro County, Sweden

2022-02-21 08:11:39 UTC Dokumentet verifierades genom handskriften signatur av Staffan Aldrin (staffan.aldrin@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 12.0 on iOS 12.1 AP iPad (surfplatta)
IP nummer: 95.205.3.148 - IP Plats: Norra Bro, Örebro County, Sweden

2022-02-21 08:11:31 UTC Dokumentet verifierades genom handskriften signatur av Henry Larsson (henry.larsson@pitea.se)
Enhet: Safari 15.2 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 92.35.205.241 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 08:10:46 UTC Dokumentet lästes igenom av Staffan Aldrin (staffan.aldrin@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 12.0 on iOS 12.1 AP iPad (surfplatta)
IP nummer: 95.205.3.148 - IP Plats: Norra Bro, Örebro County, Sweden

2022-02-21 08:10:26 UTC Dokumentet öppnades av Staffan Aldrin (staffan.aldrin@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 12.0 on iOS 12.1 AP iPad (surfplatta)
IP nummer: 95.205.3.148 - IP Plats: Norra Bro, Örebro County, Sweden

2022-02-21 08:09:04 UTC Dokumentet lästes igenom av Henry Larsson (henry.larsson@pitea.se)
Enhet: Safari 15.2 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 92.35.205.241 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 08:00:55 UTC Dokumentet öppnades av Henry Larsson (henry.larsson@pitea.se)
Enhet: Safari 15.2 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 92.35.205.241 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:51:28 UTC Dokumentet signerades av Isabella Björkman (isabella.bjorkman@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.255.132.14 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-21 07:51:20 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Isabella Björkman (isabella.bjorkman@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.255.132.14 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-21 07:51:00 UTC Dokumentet verifierades genom handskriften signatur av Isabella Björkman (isabella.bjorkman@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.255.132.14 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-21 07:50:53 UTC Dokumentet lästes igenom av Isabella Björkman (isabella.bjorkman@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.255.132.14 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-02-21 07:50:45 UTC Dokumentet öppnades av Isabella Björkman (isabella.bjorkman@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.255.132.14 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



2022-02-21 07:41:02 UTC Dokumentet signerades av Anders Lundkvist (anders.lundkvist@pitea.se)
Enhet: Safari 15.2 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 78.73.134.158 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:40:54 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Anders Lundkvist (anders.lundkvist@pitea.se)
Enhet: Safari 15.2 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 78.73.134.158 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:40:20 UTC Dokumentet verifierades genom handskriften signatur av Anders Lundkvist (anders.lundkvist@pitea.se)
Enhet: Safari 15.2 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 78.73.134.158 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:40:06 UTC Dokumentet lästes igenom av Anders Lundkvist (anders.lundkvist@pitea.se)
Enhet: Safari 15.2 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 78.73.134.158 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:39:28 UTC Dokumentet öppnades av Anders Lundkvist (anders.lundkvist@pitea.se)
Enhet: Safari 15.2 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 78.73.134.158 - IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:29:01 UTC Dokumentet signerades av Majvor Lindström (majvor.lindstrom@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 95.193.19.57 - IP Plats: Krokstrommen, Jämtland County, Sweden

2022-02-21 07:28:54 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Majvor Lindström (majvor.lindstrom@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 95.193.19.57 - IP Plats: Krokstrommen, Jämtland County, Sweden

2022-02-21 07:25:24 UTC Dokumentet verifierades genom handskriften signatur av Majvor Lindström (majvor.lindstrom@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 95.193.19.57 - IP Plats: Krokstrommen, Jämtland County, Sweden

2022-02-21 07:24:17 UTC Dokumentet signerades av Maria Adlers (maria.adlers@pitebo.se)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:24:09 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Maria Adlers (maria.adlers@pitebo.se)
Enhet: Microsoft Edge 98.0.1108.56 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:23:55 UTC Dokumentet lästes igenom av Majvor Lindström (majvor.lindstrom@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 95.193.19.57 - IP Plats: Krokstrommen, Jämtland County, Sweden

2022-02-21 07:23:17 UTC Dokumentet öppnades av Majvor Lindström (majvor.lindstrom@pitea.se)
Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 95.193.19.57 - IP Plats: Krokstrommen, Jämtland County, Sweden

2022-02-21 07:23:02 UTC Dokumentet verifierades genom handskriften signatur av Maria Adlers (maria.adlers@pitebo.se)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden



2022-02-21 07:22:45 UTC Dokumentet lästes igenom av Maria Adlers (maria.adlers@pitebo.se)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:22:19 UTC Dokumentet öppnades av Maria Adlers (maria.adlers@pitebo.se)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:21:30 UTC Dokumentet skickades till Conny Erkheikki (conny.erkheikki@pwc.com)
Enhet: Microsoft Edge 98.0.1108.56 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:21:24 UTC Dokumentet skickades till Gunilla Wallsten (gunilla.wallsten@pitea.se)
Enhet: Microsoft Edge 98.0.1108.56 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:21:16 UTC Dokumentet skickades till Lars-Ivar Pettersson (lars-ivar.pettersson@pitea.se)
Enhet: Microsoft Edge 98.0.1108.56 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:21:10 UTC Dokumentet skickades till Lena Vikberg (lena.vikberg@pitea.se)
Enhet: Microsoft Edge 98.0.1108.56 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:21:05 UTC Dokumentet skickades till Staffan Aldrin (staffan.aldrin@pitea.se)
Enhet: Microsoft Edge 98.0.1108.56 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:20:59 UTC Dokumentet skickades till Isabella Björkman (isabella.bjorkman@pitea.se)
Enhet: Microsoft Edge 98.0.1108.56 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:20:53 UTC Dokumentet skickades till Majvor Lindström (majvor.lindstrom@pitea.se)
Enhet: Microsoft Edge 98.0.1108.56 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:20:47 UTC Dokumentet skickades till Anders Lundkvist (anders.lundkvist@pitea.se)
Enhet: Microsoft Edge 98.0.1108.56 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:20:41 UTC Dokumentet skickades till Henry Larsson (henry.larsson@pitea.se)
Enhet: Microsoft Edge 98.0.1108.56 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:20:36 UTC Dokumentet skickades till Maria Adlers (maria.adlers@pitebo.se)
Enhet: Microsoft Edge 98.0.1108.56 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:20:28 UTC Dokumentet förseglades av Maria Adlers (Maria.Adlers@pitebo.se)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden



2022-02-21 07:20:22 UTC

Dokumentet signerades av Maria Adlers (Maria.Adlers@pitebo.se)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden

2022-02-21 07:20:20 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Maria Adlers
(Maria.Adlers@pitebo.se)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden

2022-02-18 07:25:43 UTC

Dokumentet skapades av Maria Adlers (Maria.Adlers@pitebo.se)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 195.196.144.2 - IP Plats: Jaevre, Norrbotten County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

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 2021.

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 2021 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 för AB Pitebo.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen 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 har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Pitebo för år 2021 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 revisorsred 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. 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 dag som framgår av elektronisk underskrift

Conny Erkheikki
Auktoriserad revisor

Deltagare

CONNY ERKHEIKKI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-23 09:56:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CONNY ERKHEIKKI

Datum

Conny Erkheikki

Leveranskanal: E-post

Fullmäktige i Piteå kommun
Org nr 212000-2759

Årsstämman i AB PiteBo
Org nr 556452-0038

Granskningsrapport för år 2021

Jag, av fullmäktige i Piteå kommun utsedd lekmannarevisor har granskat AB PiteBos verksamhet för år 2021.

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

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

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

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

- Dialog med styrelsen
- Protokoll läsning
- Fördjupad granskning av bolagsstyrning

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

Piteå den 2 februari 2022



Elin Johansson
Lekmannarevisor