



Årsredovisning för

AB PiteBo

556452-0038

Räkenskapsåret
2017-01-01-2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	20
Underskrifter	21

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB PiteBo, 556452-0038 får härmed avge årsredovisning för 2017.

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 3991 och lokaler till 71.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Bostadsmarknad och intäkter

Hyresmarknaden i Piteå kommun är stark överlag med en fortsatt stor efterfrågan i de centrala delarna och en marknad i balans i de perifera delarna. Dock framträder en förändring med tecken på en minskande efterfrågan av nyproducerade hyreslägenheterna med höga hyresnivåer. Det skapas således en hyresmarknad med både vakanser (i det nyproducerade) och en bristsituation (i de äldre bestånden) samtidigt. Det är en utveckling som också stämmer överens med övriga landet. En konsekvens av en begynnande tröghet i uthyrning av nyproducerade hyreslägenheter är att fastighetsägare blir mindre investeringsvilliga i nya projekt samtidigt som valet av projekt blir allt mer kritiskt.

Vakanser har uppstått i bolagets studentlägenheter på grund av Luleå tekniska universitets neddragning av utbildningsplatser i Piteå. Bolaget har under 2017 åsamkats hyresförluster med anledning av detta trots att en del av de vakanta lägenheterna hyrts ut till nyanlända och unga vuxna 18-25 år. Förhoppningen finns dock att ersätta 100 % av vakanser med andra målgrupper under 2018. En viss risk finns avseende ytterligare neddragningar i LTUs program i Piteå vilket skulle skapa nya förluster och problem för bolaget och även för Piteå i stort.

Situationen med den låga nivån på hyreshöjningar är fortsatt problematisk för bostadsbolagen över landet och så även för bolaget. Hyresförhandlingarna inför 2017 slutade i medling med en slutlig acceptans för medlingsbudet på 0,82 % och för att gälla från 1 mars 2017. Den genomsnittliga nivån för landet låg något under den nivån. Med anledning av de senaste årens låga hyreshöjningar har allmännyttans branschorganisation, SABO, utrett möjliga åtgärder att inom ramen för nuvarande lagstiftning utveckla förhandlingssystemet.

Kostnader

De totala kostnaderna uppgick 2017 till 204 569 mkr vilket kan jämföras med 200 532 mkr för föregående år. Ökningen, ca 4,0 mkr motsvarar 2,0%, vilket är en låg ökning. Ökningen från 2015 till 2016 var betydligt högre, 9,8 %.

- **Planerat underhåll** uppgick till 12,7 mkr vilket är en minskning från föregående år med 10,3 mkr. Bolagets ambition är att ligga på en högre nivå med det planerade underhållet med förebyggande åtgärder men under 2017 har dels stora volymer vattenskador orsakat väsentligt högre kostnader för reparationer och lägenhetsunderhåll och dels har vissa åtgärder som tidigare bokförts som planerat underhåll nu istället bokförts som investering i enlighet med det nya K3-regelverket.

- **Reparationer** uppgick till 22,3 mkr vilket är en ökning med 4,1 mkr. Förändringen beror på en kraftig ökning av antalet vattenskadorna.
- **Underhåll** i lägenheterna uppgick till 18,3 mkr vilket är en ökning med 3,4 mkr. Även denna ökning är orsakad av de många vattenskadorna.
- **Konsumtionskostnaderna** uppgick till 52 mkr vilket är i paritet med föregående år (52,2 mkr).
- **Räntekostnader** uppgick till 16,2 mkr. Det är en minskning med 0,9 mkr jämfört med föregående år. Det är sannolikt den lägsta kostnadsnivån bolaget haft trots en relativt hög låneskuld på drygt 880 mkr och det beror på det låga ränteläget.
- **Avskrivningar** uppgick till 43,8 mkr. Det är en ökning med 3,6 mkr vid jämförelse med 2016. Nedskrivningar ingår i denna post med 6 mkr (fg år 4,7 mkr) vilket kan hänföras till obalans mellan bokfört värde och marknadsvärde för Stadstornet.

Investeringar

Totalt investerades 88,8 mkr brutto under 2017.

Av de totala investeringarna fördelas 64,5 % (57,3 mkr) på nyproduktion och 31 % (27,7 mkr) på befintliga fastigheter. I det nyproducerade ingår Stadstornet, Hus 3 och 4 på Furulund och även om- och tillbyggnation av Källbogården. Investeringar i befintliga fastigheter består bland annat av stambyten och badrumsrenoveringar i 48 lägenheter, byte av 355 fönster i 65 lägenheter, byte av 4 hissar samt konvertering av ventilation i 57 lägenheter. Ytterligare en större post är omfattande uppgradering av elanläggning i ett flertal fastigheter.

I årets investeringar ingår även inköpet av mark för Stadstornet på 3,4 mkr.

Under 2017 såldes 48 studentlägenheter till Framnäs folkhögskola till ett värde av 15,5 miljoner kr. Dessa lägenheter byggdes för och på uppdrag av folkhögskolan 2004 och har blockuthyrts till den verksamheten sedan dess. Det var ett naturligt steg att lägenheterna nu övergick i folkhögskolans ägo.

Efter avdrag för försäljning och mindre inlösen av fordon summeras årets nettoinvesteringar till 73,3 mkr.

Bolaget har bytt stammar och renoverat badrum i totalt 550 lägenheter i cirka 10 års tid. Fönsterbyten har skett i 1650 lägenheter under en något längre period. Den systematiska genomgången av fastighetsinnehavet ger med tiden resultat.

2016 investerades 148 mkr vilket är den högsta nivån i bolagets historia. Under 2016 och 2017 uppgick de totala investeringarna till 237 mkr. Under perioden 2010-2015 investerade bolaget mellan 18 och 55 mkr årligen.

Hyresgäster

Gårdsgruppssystemet befästs för varje år som går. Efter fyra års etablering är nu gårdsgrupperna förankrade och har hittat sin roll. Det är ett välfungerande system för boendeflytande och bolagets ambition är att fortsätta att stärka och utveckla denna struktur.

Det nya systemet för uppföljning och redovisning av hyresgästenkäten har förankrats bland medarbetarna. Processen pågår med att tillgängliggöra de dagligt inkommande svaren för samtliga i bolagets organisation.

Hyresgästerna ger bolaget ett högt betyg. Av de svarande i enkäten är 48 % av bolagets hyresgäster "mycket nöjda" med sitt boende. Detta kan jämföras med snittet för branschen som ligger på 41 %. Av de svarande i bolagets enkät ger 84 % av hyresgästerna betyget "mycket nöjda" och "nöjda".

Hyresgäster lyfter fram trygghet som den viktigaste parametern i sitt boende. Bolaget får även här ett mycket högt betyg med 60 % av de svarande som uppger att de är "mycket nöjda". Som jämförelse ligger snittet för branschen på endast 47 % av de svarande som är "mycket nöjda" med hyresvärdens förmåga att erbjuda trygghet.

Nyproduktion

Under 2017 färdigställdes två olika projekt.

Det ena är Stadstornet som efter 7 års planering, projektering och produktion nu står klar med 60 lägenheter. Projektet är unikt i bolagets historia med den arkitektoniska utformningen och den höga standarden och bidrar även i hög grad med att profilera Piteå stadskärna. Produktionen har löpt på i enlighet med plan och med marginell avvikelse. Samtliga 60 lägenheter hyrdes ut under hösten vilket överträffade bolagets förväntningar.

Det andra nyproduktionsprojektet är Hus 3 på Furulund som har producerats av Strömbackaeleverna i samarbete mellan bolaget och Strömbacka gymnasium. Husets 6 lägenheter är alla uthyrda.

Under året har ett flertal projekt utretts för framtida nyproduktion. Utredning sker i samarbete med kommunens samhällsbyggnadsförvaltning. Beslut om ett nästa projekt har ej tagits.

Elevbygge

Under 2017 har en överenskommelse undertecknats mellan Piteå kommun, Barn- och utbildningsnämnden och PiteBo avseende det framtida upplägget av elevbygge och respektive parts ansvar. Den gemensamma målsättningen är att trygga projekt för de bygginriktade gymnasieutbildningarna på kort och lång sikt.

Under året pågick arbete i två elevbyggprojekt. Dels färdigställdes Hus 3 på Furulund med 6 lägenheter och dels påbörjades markarbetet för Hus 4. Med Hus 4 avslutas exploateringen på Furulund. Nästa elevbygge kommer att ske på ett nytt område som ännu inte är beslutat.

Ekonomisk översikt

	Belopp i kkr				
	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	243 972,0	236 695,0	236 495,0	229 948,0	225 459,0
Rörelseresultat	39 403,0	36 163,0	53 900,0	45 558,2	43 280,0
Resultat e. finansiella poster	20 338,0	16 174,0	30 851,0	20 553,5	17 413,0
Årets resultat	18 477,0	8 370,0	17 140,0	10 655,0	13 573,0
Balansomslutning	1 321 210,0	1 283 468,0	1 234 056,0	1 151 143,0	1 153 403,0
Avkastning på just. eget kapital, %	6,2	5,0	10,1	7,2	6,4
Soliditet%	26,5	25,7	25,7	25,4	24,2
Medeltal anställda	41,0	41,0	41,0	41,0	41,0

Bolaget har haft en god och stabil ekonomisk utveckling under ett flertal år och 2017 är ytterligare ett år med ett bra resultat. Resultat före skatt och dispositioner uppgick till 20,3 mkr vilket är ett bättre resultat än föregående års resultat på 16,2 mkr (+26 %). Det är även ett bättre utfall än budget (15 mkr) trots att nedskrivning på 6 mkr ingår i årets resultat.

Det goda resultatet beror till stor del på den låga räntenivån och det relativt goda vakansläget. Räntekostnaderna för 2017 kan komma att vara den lägsta nivån sett över tid med endast 16,2 mkr trots en hög låneskuld på drygt ca 885 mkr. Vakansläget är inte den lägsta nivån historiskt men det är fortfarande på en låg nivå. Vakanser har uppstått i studentlägenheterna med anledning av universitetets avveckling i Piteå men en del har kunnat ersättas med andra hyresgäster.

På den negativa sidan bör framhållas främst två omständigheter - låg hyreshöjning och ökade kostnader för vattenskador. Under 2017 höjdes lägenhetshyror med endast 0,82 % (1,7 mkr) vilket i sig inte täcker den allmänna kostnadsökning som bolaget har. Dock kunde en högre höjning tas ut för parkeringsplatser som ett led i att anpassa dessa hyror efter den nivå som råder för övriga fastighetsägare i Piteå (1,1 mkr). Detta gav ett viktigt bidrag till ökade hyresintäkter och mildrade effekterna av den låga höjningen på lägenheter. Vattenskadorna har ökat betydligt och oroväckande.

Detta ger ökade kostnader på reparationer samt underhåll i lägenheter. Dessa båda poster har ökat med totalt 7,5 mkr varav vattenskadorna står för en övervägande del.

Avkastningen på justerat eget kapital uppgick till 6,2 % vilket ligger över ägarens långsiktiga krav på 5,0 %. Avkastningen för 2016 uppgick till 5,0 %.

Soliditeten uppgick till 26,5 % vid årets slut och ligger över den nivå som ägardirektivet anger, 20 %. Det är ytterligare en ökning från nivån 2016, på 25,7 %. Soliditeten har stärkts väsentligt sedan 2000-talet då nivån låg under 10 %.

Organisation och personal

Antalet medarbetare med tillsvidareanställning var 41 i december 2017 varav 2 tjänster på deltid.

Under 2017 gick två medarbetare i pension och de ersattes med två nya medarbetare.

En mindre omorganisation genomfördes på bovärdssidan under hösten 2017. De tidigare 20 bovärdsområdena minskades till 18 med en bovärd ansvarig för respektive område. Utöver det nybildades en projektgrupp med 3 tidigare bovärdar. Syftet med projektgruppen är att skapa tillgängliga resurser för utveckling av områden, stöd vid arbetstoppar samt ersättning vid frånvaro. Övergången till den nya organisationen har gått bra.

Styrelse och ledning genomförde en studieresa till SABO, bransch- och intresseorganisationen för Sveriges allmännyttas, med fördjupning i ett antal aktuella frågor för bolaget och branschen.

Bolagets gemensamma träning genomfördes vid 46 tillfällen under året. Cirka hälften av bolagets medarbetare har deltagit vid något eller fler tillfällen. Utöver det har 11 medarbetare deltagit i ett hälsoprogram med fokus på kost och motion under 8 veckor.

Miljöpåverkan

Arbetet med optimering av fastighetsdrift med syfte att minska energianvändandet har under 2017 bedrivits med samma ambition som föregående år. Fokus för året har legat på att finna lämpliga strategier för framtida satsningar inom det området.

Följande aktiviteter har genomförts under året på detta område:

- 60 lägenhetsaggregat på Råkstigen har ersatts av energieffektivare modell.
- Termostater och radiatorventiler har bytts i ca 70 lägenheter på Storgatan. I samband med bytet har en fullständig översyn och injustering av värmeanläggningar utförts.
- Ett antal ventiler som styr slingflödena till radiatorer har installerats på Centrumområdet. Finjusteringar pågår för att finna en jämnare lägenhetstemperaturer och därmed en lägre energiåtgång.
- Kulvertbytena på Annelund har fortsatt under året vilket innebär en reducering av kulvertförluster.
- 4st fjärrvärmeanläggningar med värmeväxlare har bytts i sin helhet.
- En pilotanläggning med syfte att optimera fastighetsdriften installerades på Prästgårdsgatan 16 och 18 i slutet av 2016. Preliminära resultat visar på en minskad energianvändning med ca 5 %. En djupare analys av energistatistiken kommer att ske under 2018.

Bolagets miljöpåverkan är mycket låg och ligger på 3,3g CO₂ /kWh - tack vare användandet av spillvärmens från Kappa. Den elektricitet som bolaget köper av PiteEnergi är sedan 2014 producerad med vattenkraft och miljöpåverkan avseende CO₂ utsläpp räknas som obefintlig (0g/kWh).

Inom allmännyttans bransch- och intresseorganisation, SABO, förbereds ett klimatinitiativ som är allmännyttans bidrag till Parisavtalet där klimatmålen kommer att spänna över åren 2017 - 2025.

I samverkan med Luleå tekniska universitet undersöks en av bolagets fastigheter på Djupviken med syfte att hitta lösningar för lämpliga energisparåtgärder, driftoptimering och förbättring av

A

inomhusmiljön. Resultatet och insikterna från undersökningen kommer att kunna appliceras i bolagets hela bestånd samt även på nationell nivå.

Framtida utveckling

Det främsta orosmomentet för bolaget är den räntehöjning som förväntas om en längre tid. Riksbanken står fast vid sin bedömning att räntan kommer att börja höjas i långsam takt från mitten av 2018. Bolaget har en relativt hög låneskuld och kommer således att påverkas betydligt av en högre räntenivå. Vid 1 % i ränteuppgång ökar räntekostnaderna med ca 9 mkr vilket i sig kan radera ut den årliga vinsten. Bolagets ambition är därför att arbeta ner låneskulden genom årlig amortering samt att undvika ytterligare nyupplåning.

Ytterligare en annan risk är att balansen mellan utbud och efterfrågan i Piteå förändras negativt i takt med att nyproduktionen ökar. Det äldre beståndet med lägre hyresnivåer ligger inte i farozonen för vakanser i närtid men de nyproducerade lägenheterna med höga hyresnivåer riskerar att stå vakanta med hyresförluster som konsekvens. För att kunna försvara nyproduktionsprojekt i Piteå krävs attraktiva projekt med hög efterfrågan och goda produktionsförutsättningar. Det är en utmaning att identifiera nya investeringsprojekt och alltmer arbete kommer att investeras i utredning om potentiella projekt.

En tredje utmaning de kommande åren är att över tid höja hyresnivån i bolaget. Det är ett komplext och tidskrävande arbete men det är avgörande för bolagets möjligheter att både kunna nyproducera och investera i det befintliga beståndet framöver.

Förändring av eget kapital (Belopp i kkr)

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	100 000	31 000	168 809	8 370
Omföring av föreg. års vinst			8 370	-8 370
Årets resultat				18 477
Vid årets slut	100 000	31 000	177 179	18 477

Förslag till resultatdisposition

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

	<i>Belopp i kkr</i>
Balanserat resultat	177 179
Årets resultat	18 477
disponeras för:	
Balanseras i ny räkning	195 656

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hysesintäkter	3	240 739	234 751
Övriga rörelseintäkter	4	3 233	1 944
		<u>243 972</u>	<u>236 695</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5,6	-131 902	-132 683
Personalkostnader	7	-28 573	-27 470
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-43 827	-40 217
Övriga rörelsekostnader		<u>-267</u>	<u>-162</u>
Rörelseresultat		<u>39 403</u>	<u>36 163</u>
Resultat från finansiella poster			
Intäkter från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	9	-	4
Räntekostnader	10	-16 228	-17 094
Övriga finansiella kostnader	10	<u>-2 839</u>	<u>-2 901</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>20 338</u>	<u>16 174</u>
Bokslutsdispositioner	11	<u>-2 509</u>	<u>-5 494</u>
Resultat före skatt		<u>17 829</u>	<u>10 680</u>
Skatter	12	648	-2 310
Årets resultat		<u>18 477</u>	<u>8 370</u>

2

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Programvarulicenser	13	429	617
		429	617
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, tillval, mark och markanläggning	14,15	1 303 594	1 129 716
Inventarier och fordon	16	2 254	3 622
Pågående nyanläggningar	17	3 085	145 777
		1 308 933	1 279 115
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	130	130
		130	130
Summa anläggningstillgångar		1 309 492	1 279 862
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 961	960
Fordringar koncernkonto Piteå Kommun		425	111
Aktuell skattefordran		2 091	-
Övr fordringar hos koncernföretag		503	782
Övriga kortfristiga fordringar		3 239	999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	3 488	749
		11 707	3 601
Kassa		11	5
Summa omsättningstillgångar		11 718	3 606
SUMMA TILLGÅNGAR		1 321 210	1 283 468

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
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	21	177 179	168 809
Årets resultat		18 477	8 370
		<u>195 656</u>	<u>177 179</u>
Summa eget kapital		<u>326 656</u>	<u>308 179</u>
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	22	1 201	2 242
Periodiseringsfonder	23	28 360	24 810
		<u>29 561</u>	<u>27 052</u>
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	24	2 171	2 265
Uppskjuten skatteskuld	25	23 587	26 581
		<u>25 758</u>	<u>28 846</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	26	864 379	775 599
		<u>864 379</u>	<u>775 599</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	20 220	18 220
Leverantörsskulder		9 631	22 347
Skuld koncernkonto Piteå Kommun		3 368	65 102
Skulder till koncernföretag		8 816	8 738
Skatteskulder		-	1 587
Övriga kortfristiga skulder		407	911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	32 414	26 887
		<u>74 856</u>	<u>143 792</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 321 210</u>	<u>1 283 468</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		20 337	16 173
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	28	43 530	40 788
		63 867	56 961
Aktuell inkomstskatt		-2 346	-3 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		61 521	53 068
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-7 792	427
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-9 202	-10 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten		44 527	43 116
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-88 774	-148 178
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		15 521	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-73 253	-148 173
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		110 000	-
Amortering av lån		-19 220	-17 415
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		90 780	-17 415
Årets kassaflöde		62 054	-122 472
Likvida medel vid årets början		-64 986	57 486
Likvida medel vid årets slut	29	-2 932	-64 986

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

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.

Immateriella anläggningstillgångar	Ar
Förvärvade immateriella tillgångar	
Programvarulicenser	5

2

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	100
Tak	50
VVS-stammar, WC/Bad	45
Fasad inkl. tillval	50
Fönster, entrépartier m.m.	40
Hiss, trapphus	40
Stomkomplettering, innervägg m.m.	50
Ventilation/Styrautomatik	25
El	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 planenliga- 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 BFNAR 2012:1.

Likvida medel

Likvida medel består av kassa och 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 22% 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.

Hyresintäkter

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

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Inköp av andra företag inom koncernen	58 815	55 413
Försäljning till andra företag inom koncernen	16 808	15 946
	75 623	71 359

h

Not 3 Hyresintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Varmhyror	246 464	239 316
Avgår outhyrda enheter	-4 424	-3 263
Avgår hyresrabatter	-1 301	-1 302
Summa	240 739	234 751

Not 4 Övriga intäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ersättning från hyresgäster	1 350	918
Ersättning tidigarelagt underhåll	200	215
Vinst vid avyttring av fastigheter	633	-
Vinst vid avyttring av inventarier och fordon	21	5
Övriga intäkter	1 029	806
Summa	3 233	1 944

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>LR Redovisning och Revision AB</i>		
Revisionsarvode	78	84
Övriga tjänster	-	10
<i>Piteå Kommun (KPMG)</i>		
Revisionsarvode	16	24
Summa	94	118

Not 6 Operationell leasing - leasetagare

	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>	
Inom ett år	197
Mellan ett och fem år	173
	370
 Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	 105
 Leasingavgifterna avser fordon.	

2

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2017-01-01- 2017-12-31	Varav män	2016-01-01- 2016-12-31	Varav män
	41	31	41	31
Totalt	41	31	41	31

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
VD	929	900
Styrelse	313	319
Övriga anställda	16 703	16 178
Summa	17 945	17 397
Sociala kostnader	7 906	7 283
(varav pensionskostnader)	1 935	1 765

Av företagets pensionskostnader avser 227 tkr (229 tkr) företagets VD och till styrelsen 4 tkr.

Könsfördelning i företagsledningen

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Totalt antal personer i styrelsen exkl. personalrepresentanter:</i>	7	7
Varav kvinnor	5	5
<i>Totalt antal personer i ledningsgrupp:</i>	6	6
Varav kvinnor	2	2

Deltagande vid styrelsemöten

Namn	Styrelseuppdrag	Antal möten deltagit/totalt
Tore Poromaa	Ordförande	6/6
Majvor Lindström	Vice ordförande	5/6
Maj-Britt Lindström	Ledamot	6/6
Isabella Björkman	Ledamot	6/6
Åsa Nordmark	Ledamot	5/6
Henry Larsson	Ledamot	5/6
Lena Lindgren	Ledamot	6/6
Lars-Göran Jonsson	Personalrepresentant	5/6
Mariann Marklund	Personalrepresentant	6/6

Not 8 Avskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Programvarulicenser	188	188
Byggnader	35 393	33 208
Nedskrivning av byggnader	6 000	4 753
Markanläggning	425	144
Inventarier	1 330	1 320
Markinventareir	100	100
Fordon	391	504
SUMMA	43 827	40 217

Not 9 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Utdelning andelar intresseföretag	2	2
Ränteintäkter, skattekonto	0	4
Summa	2	6

Not 10 Räntekostnader och övr finansiella kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, koncernkonto	37	17
Räntekostnader, övriga	16 191	17 076
Övriga finansiella kostnader	2 839	2 902
Summa	19 067	19 995

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-3 550	-5 890
Förändring över-/underavskrivningar	1 041	396
Summa	-2 509	-5 494

Not 12 Skatter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Aktuell skattekostnad	-2 346	-3 893
Uppskjuten skatt	2 994	1 583
	648	-2 310

Avstämning av effektiv skatt

	2017-01-01- 2017-12-31		2016-01-01- 2016-12-31
		Procent	Belopp
Resultat före skatt	17 829		10 680
Skatt enligt gällande skattesats	3 922	22,0	2 350
Ej avdragsgilla kostnader	33	22,0	21
Ej skattepliktiga intäkter	-1	22,0	-1
Skattemässig justering försäljning fastighet	568	22,0	-
Skattemässig justering för avskrivning fastighet	2 360	22,0	2 108
Skattemässigt direktavdrag underhåll fastighet	-4 536	22,0	-561
Schablonränta på periodiseringsfond	20	22,0	20
Övr skattemässiga justeringar	-20	22,0	-44
Redovisad effektiv skatt	2 346		3 893
Effektiv skatt, %	13,2%		36,4%

I raden skattemässig justering för avskrivning fastighet, ingår nedskrivningar med 6,0 (4,7) mkr.

Not 13 Programvarulicenser

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 385	1 385
Vid årets slut	1 385	1 385
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-768	-579
-Årets avskrivning	-188	-189
Vid årets slut	-956	-768
Redovisat värde vid årets slut	429	617

Not 14 Byggnader, mark och markanläggning

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 613 398	1 566 766
-Nyanskaffningar	86 542	44 505
-Avyttringar och utrangeringar	-20 462	-459
-Omklassificeringar	144 287	2 586
Vid årets slut	1 823 765	1 613 398
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-478 929	-445 874
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	5 328	297
-Årets avskrivning	-35 817	-33 352
Vid årets slut	-509 418	-478 929
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 753	-
-Årets nedskrivningar	-6 000	-4 753
Vid årets slut	-10 753	-4 753
Redovisat värde vid årets slut	1 303 594	1 129 716

Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	56 948	53 607
Redovisat värde vid årets slut	56 948	53 607

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

Not 15 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets slut	2 227 000	1 647 000

Det verkliga värdet har baserats på bolagets egna beräkningar. Metoden som använts är avkastningsmetoden. Driftsnetto har beräknats för bostäder och lokaler på respektive byggnad. Driftsnettot består av marknadsmässiga hyresintäkter 2017 med avdrag för vakanskostnad, drift, underhåll samt fastighetsavgift/skatt.

Avkastningsvärdet har beräknats genom att driftsnettot dividerats med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet ligger inom intervallet 3,75-7,25%, beroende på läget. Som utgångspunkt har nivån på avkastningskraven från Värderingsdata använts. 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 2017-12-31 är beräknad till 314 000 tkr. Anledningen till att marknadsvärdet har ökat markant är nytillkomna byggnader och att avkastningskraven har sänkts på vissa områden.

Not 16 Inventarier, markinventarier och fordon

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	20 463	20 564
-Årets anskaffningar	451	605
-Anskaffningsvärde på avyttringar och utrangeringar	-161	-706
	20 753	20 463
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-16 841	-15 623
-Återförda avskrivningar på avyttring och utrangering	161	706
-Årets avskrivning	-1 819	-1 924
	-18 499	-16 841
Redovisat värde vid årets slut	2 254	3 622

Not 17 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	145 777	45 885
Omklassificeringar	-144 286	-2 586
Omklassificering till kostnad	-184	-590
Investeringar	1 778	103 068
Redovisat värde vid årets slut	3 085	145 777

Not 18 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2017-12-31	2016-12-31
4 andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening UPA	40	40
90 aktier i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag	90	90
Redovisat värde vid årets slut	130	130

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringar	1 675	10
Förutbetalda kabel-TV avgifter	55	-
Övriga förutbetalda fakturor	431	371
Upplupna intäkter	1 327	368
	3 488	749

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Vid årets början	10 000	10 000
Vid årets slut	10 000	10 000

Not 21 Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 18 477 141, disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Balanseras i ny räkning	18 477 141
Summa	18 477 141

Not 22 Ackumulerade överavskrivningar

	2017-12-31	2016-12-31
Programvarulicenser, inventarier, markinventarier och fordon	1 201	2 242
	1 201	2 242

Not 23 Periodiseringsfonder

	2017-12-31	2016-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2012	2 100	2 100
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2013	3 500	3 500
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2014	5 570	5 570
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2015	7 750	7 750
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2016	5 890	5 890
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	3 550	-
	28 360	24 810

Av periodiseringsfonder utgör 22% (22%) uppskjuten skatt.

Not 24 Avsättningar för pensioner

	2017-12-31	2016-12-31
Pensionskostnad		
KPA Pension	2 171	2 265
Summa	2 171	2 265

h

Not 25 Avsättningar för latent skatt

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>		
Bokfört värde för byggnader och markanläggning	1 246 646	1 076 110
Skattemässigt restvärde byggnader, tillval och markanläggning	-1 139 434	-955 289
Summa	107 212	120 821
Uppskjuten skatteskuld (22%)	23 587	26 581

Not 26 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	20 220	18 220
Skulder till kreditinstitut		
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	535 379	683 969
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	329 000	91 630
	884 599	793 819

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Lönerelaterade kostnader	3 811	3 738
Räntekostnader	3 061	2 719
Förutbetalda hyresintäkter	18 571	18 444
Övrigt	6 972	1 987
	32 415	26 888

Not 28 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2017-12-31	2016-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	37 827	35 464
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	6 000	4 753
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	-387	747
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-94	-176
Omklassificering till kostnad	184	-
	43 530	40 788

Not 29 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa	11	5
Skuld koncernkonton	-2 943	-64 991
	-2 932	-64 986

Not 30 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Eventualförpliktelser

<i>Eventualförpliktelser</i>		
Fastigo	336	328

h

Underskrifter

Piteå 2018-02-26



Tore Poromaa
Styrelseordförande



Maria Sandström
Verkställande direktör



Majvor Lindström
Ledamot



Maj-Britt Lindström
Ledamot



Isabella Björkman
Ledamot



Åsa Nordmark
Ledamot



Henry Larsson
Ledamot



Lena Lindgren
Ledamot



Mariann Marklund
Arbetsagarrepresentant



Lars-Göran Jonsson
Arbetsagarrepresentant

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 2 2018

LR Redovisning och Revision i Norr AB



Lennart Olofsson
Auktoriserad revisor

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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 på fel.

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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB PiteBo för år 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst.

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 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 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 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.

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

Piteå den 29 februari 2018



Lennart Olofsson

Auktoriserad revisor