



Årsredovisning för

AB PiteBo

556452-0038

Räkenskapsåret
2020-01-01-2020-12-31

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 2020.

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 4069 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 betydligt svagare och där finns vakanser i mindre omfattning i alla projekt på marknaden. Under perioden 2010 till 2020 har det nyproducerats över 700 lägenheter i kommunen vilket är en stor volym och det är naturligt att det tar en tid att fylla upp. Det positiva är att det finns lägenheter att tillgå på kort varsel för den som kommer i akut behov av bostad i Piteå. Det finns planer på ytterligare nyproduktion av hyreslägenheter i Piteå även om takten är betydligt lägre än det gångna decenniet och risken är högre för vakanser. Etableringen av ny industri i Skellefteå fortgår enligt planerna och sannolikt kommer det medföra en ökad efterfrågan på bostäder i Piteå på några års sikt.

Bolaget har under 2020 haft en fortsatt låg vakansgrad sett till helheten. Inom vissa segment har dock vakanser ökat. Det gäller dels studentlägenheter där vakanser ökar tydligt till följd av LTUs neddragning av utbildningsplatser i Piteå. Sett över några år är neddragningen betydlig. Bolagets strategi har varit att över tid omvandla studentlägenheter till ordinarie lägenheter inom kösystemet vartefter flera lägenheter frigjorts i anslutning till varann. I stort har detta varit framgångsrikt men det har ökat bolagets hyresförluster under en längre omställningstid. Utöver detta har bolaget mindre andel vakanser i främst större lägenheter i nyproduktioner. Bolaget bedömer att på sikt kommer efterfrågan att öka på större lägenheter eftersom det finns mycket liten andel av stora hyreslägenheter i Piteå. Under 2020 har bolaget levererat en större nyproduktion, Blåbärsskogen, med 64 lägenheter. Uthyrningen har gått betydligt bättre än förväntat och det indikerar att det finns fortsatt en efterfrågan på nyproduktion med högre hyresnivåer trots den stora volym som har byggts.

Bolagets hyreshöjning från 1 maj 2020 blev 1,93 %. Under en längre period har de årliga hyreshöjningarna legat på 1-2% samtidigt som rörelsekostnaderna har ökat betydligt mer än så vilket har haft en negativ påverkan på rörelseresultatets utveckling. Denna problematik har belysts av bostadsbolagen både inom Allmännyttan och i den privata sektorn och kritik har förts fram mot strukturen i de årliga hyresförhandlingarna. I början av 2020 tillsattes en statlig utredning inom ramen för januariavtalet för att möta denna kritik med uppdrag att undersöka brister och föreslå förbättringar. Utredningen har ännu inte avslutats.

Vid sidan av de årliga hyreshöjningarna har bolaget i april 2020 kallat Hyresgästföreningen till en förhandling om korrekt hyresnivå, en så kallad bruksvärdering för 179 lägenheter inom ett bostadsområde i centrala Piteå. Bolaget har en uppfattning om att hyresnivåerna ligger under det s k bruksvärdet för motsvarande standard i Piteå och vill få frågan prövad. Förhandlingar har pågått löpande under april till december under året och fortsätter in på 2021 innan de kan slutföras. Det är en viktig princip att bolaget, liksom Allmännyttan generellt, har en hyresnivå som ligger i linje med bruksvärdet på orten och därmed uppfyller hyreslagstiftningens krav.

Arbetet med ett nytt hyressättningsystem har pausats för närvarande i avvaktan på den pågående förhandlingen om bruksvärde. När den har avslutats kommer arbetet återupptas med att skapa ett framtida system för hyressättning i Piteå som är rättvist och sakligt underbyggt.

Under 2019 beslutades i kommunfullmäktige och i bolagets styrelse att genomföra en omstrukturering och specialisering inom kommunkoncernen avseende fastighetsinnehav. Syftet med förändringen är att Fastighetskontoret ska äga och förvalta fastigheter med kommunal verksamhet och att bolaget ska äga och förvalta bostadsfastigheter. I februari 2020 genomfördes denna förändring som innebar att fyra fristående gruppboenden, en förskola (Solbacka) och ett äldreboende (Källbo) övertogs av kommunen och att 108 lägenheter spridda över flera landsbygdsområden övertogs av bolaget. För bolaget är ovan förändring till fördel på sikt med fokus på huvuduppdraget att förvalta bostäder. På kort sikt innebär dock förändringen en negativ påverkan på rörelseresultatet med minskade intäkter och ökade kostnader.

Utöver ovan större fastighetsaffär genomfördes även två mindre försäljningar till den privata sektorn under året på adresserna Affärsgatan 9, Skrindanvägn 1-10, Skrindanvägen 20 samt Bodträskvägen 4. Totalt omfattade detta 37 lägenheter.

Under 2020 har bolaget ökat innehavet av lägenheter med 56 st (+1,4 %) och minskat innehavet av lokaler med 14 st (-20,3 %). Förändringen, som påverkas av köp, försäljning och nyproduktion, går i linje med ägarens vilja att koncentrera verksamheten inom bostadsförsörjning.

Investeringar

Totalt investerades 81,4 mkr under 2020 varav 26,8 mkr i förvärv av kommunens hyreshus. Parallellt med detta såldes fastigheter för ett värde av 100,3 mkr vilket ger en negativ nettoinvestering på 19,1 mkr. Om förvärv och försäljningar exkluderas investerades 54,6 mkr i nyproduktion och befintliga fastigheter.

Av de 54,6 mkr utgjorde 13,9 mkr investeringar i nyproduktion. Den största enskilda posten var slutförandet av nyproduktionen Blåbärsskogen, 12,8 mkr. Övriga projekt är nyproduktion av en lägenhet på Kyrkbrogatan, pågående elevbyggsprojektet på Berget samt utredning av framtida nyproduktionsprojekt.

I de befintliga fastigheterna investerades 38,5 mkr i ett rekordstort antal projekt under ett år. Det största projektet var Etapp1 i utemiljöprojektet på Centrumområdet, 7,6 mkr. Övriga stora projekt var stambyten och badrumsrenoveringar (Kanalgatan 7 & 9), hissbyten (Lasarettsvägen 5, 7 & 9), renoveringar av utslitna lägenheter (Centrumområdet), ny markanläggning (Prästgårdsgatan 16-22), konvertering av ventilationsanläggning (Saxofongatan 22 & 23), fönsterbyten (flera adresser), mm.

Utöver ovan har två nya restauranglokaler skapats i bolagets fastigheter på Rådhusstorget. Totalt har investerats 5,7 mkr i båda dessa lokaler och standarden är nu mycket god.

Bruttoinvesteringarna i den ursprungliga budgeten låg på 86,2 mkr vilket reviderades till 79,7 mkr i prognosen. Utfallet på 81,4 mkr följde prognosen väl.

Hyresgäster

Pandemin har påverkat bolagets hyresgäster. Under våren tog bolagets ledning beslut att avbryta åtgärder som medförde längre tids arbete inne i lägenheter med risk för kontakt med hyresgäster. Två större projekt berördes av detta, IPTV-projektet och ventilationsarbeten. Samtidigt uppmanades hyresgästerna att endast felanmäla avvikelser som var akuta eller nödvändiga att åtgärda samt att vara restriktiva i fysisk kontakt med bolagets personal eller entreprenörer. I takt med att pandemin spridits alltmer under hösten har restriktionerna utökats för att skydda hyresgäster och personal i största möjliga utsträckning. Trots detta har alla akuta och nödvändiga åtgärder genomförts i lägenheter och hyresgäster har inte blivit påverkade i sitt dagliga liv. Avseende de större investeringsprojekten har det varit av vikt för bolaget att kunna genomföra allt som inte inneburit hälsorisker för hyresgäster. Till exempel har det stora stambytet på Kanalgatan i Öjebyn kunnat genomföras med stort hänsynstagande till hyresgäster.

Arbetet inom och med gårdsgrupporna har gått ner på en lägre aktivitetsnivå under pandemin. Dels har trivselaktiviteter för hyresgäster fått ställas in i stor utsträckning eftersom de främst bygger på

fysiskt umgänge och dels har mötesaktiviteten mellan bolaget och gårdsgrupperna minskat i omfattning för att endast hantera de nödvändiga frågorna avseende boendeinflytande i pågående projekt. Dock är dessa frågor många och interaktionen med både berörda gårdsgrupper och Hyresgästföreningen har pågått löpande.

Bolaget beslutade i mars att erbjuda kostnadsfri utkörning av livsmedel från en lokal butik till alla hyresgäster som fyllt 70 år. Erbjudandet förlängdes i omgångar efter pandemins utveckling och gäller nu fram till och med 31 mars 2021. Hyresgäster har uppskattat och nyttjat detta erbjudande.

Nyproduktion

Under 2020 har flera nyproduktionsprojekt konkretiserats i praktiken. Projektet Blåbärsskogen med 64 lägenheter färdigställdes enligt plan till den 1 april och uthyrningen gick över förväntan. Vid årsskiftet var 90 % av lägenheterna uthyrda. Projektet har även följt planer avseende budget, tidsperspektiv och kvalitet på ett mycket bra sätt. Projektet är beläget i det nya området Berget. Det är ett område som utvecklas i snabb takt med ny livsmedelsbutik, nytt äldreboende, ny infrastruktur med bland annat ny infart till området, planering för ny förskola samt Nolias nya konferensverksamhet i Acusticums lokaler. Utöver detta finns en närhet till friluftsområde och goda kommunikationer. Närheten till E4 ger också goda förutsättningar för pendling, t ex till den nya batterifabriken i Skellefteå.

Strömbackaskolans produktion av första huset på Berget har fortlöpt i stort enligt plan men med viss påverkan av pandemin i form av framskjuten leveransplan. Detta hus beräknas stå klart för inflyttning under 2022. Tre hus med totalt 24 lägenheter kommer att byggas. Bolaget bedömer utformningen och planlösningarna i dessa hus som intressanta även för andra projekt. Planer finns på att återanvända detta projekteringsunderlag i fler projekt för att på så sätt kunna rationalisera i tid och kostnad.

Under året har även planering för nästa elevbyggsområde på Strömnäsbacken fortsatt. Ett första förslag om ett tänkbart projekt har presenterats för kommunen och styrelsen. I projektet ingår fyra hus med totalt 36 lägenheter, tillhörande carportlängor samt komplementbyggnader. Förslaget har tagits emot positivt. Under 2021 är planen att detaljplanearbetet ska inledas.

Bolaget har ett intresse av att nyproducera lägenheter på en tomt på Strömnäs. Under året har förberedelser skett för att kunna påbörja detaljplanearbetet 2021. Ambitionen är att bygga ca 18-20 lägenheter i två byggnader.

Utöver ovan konkreta byggprojekt arbetar bolagets fastighetsavdelning kontinuerligt med framtida potentiella byggprojekt. Eftersom många projektidéer stupar under processen från idé till verklighet är det viktigt att arbeta med flera tänkbara projekt på bred front. Under 2020 har ett möjligt projekt avseende nyproduktion i ett av kommunens landsbygdscentra presenterats på idéstadiet och så långt har mottagits positivt av både styrelse och kommunen. Under 2021 ska detta konkretiseras med mer omfattande underlag.

Rådhusorget har varit i fokus under 2020 för bolagets del. Två lokaler för restaurangverksamhet har färdigställts med stora investeringar i modern teknik, infrastruktur och inredning. Tyvärr sammanföll detta med pandemins utbrott och det har påverkat de båda verksamheterna betydligt i uppstarten. Förhoppningen är dock att dessa båda restauranger kan klara sig genom krisen och utvecklas positivt i framtiden. Denna stora satsning på att utveckla Rådhusorget är bolagets bidrag till att etablera en ny attraktiv miljö i centrala Piteå samt att det ska vara en viktig del vid firandet av 400-årsjubileet 2021.

Ekonomisk översikt

Belopp i kkr	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	304 894,0	254 589,0	253 045,0	243 972,0	236 695,0
Rörelseresultat	75 470,0	50 068,0	42 632,0	39 403,0	36 163,0
Resultat e. finansiella poster	61 855,0	35 705,0	26 646,0	20 338,0	16 174,0
Årets resultat	39 733,0	20 223,0	22 940,0	18 477,0	8 370,0
Balansomslutning	1 374 615,0	1 386 750,0	1 320 109,0	1 321 210,0	1 283 468,0
Avkastning på just. eget kapital, %	14,7	9,3	7,4	6,2	5,0
Soliditet, %	32,3	28,5	28,0	26,5	25,7
Medeltal anställda	47,0	44,0	42,0	41,0	41,0

Bolaget har fortsatt en god och stabil ekonomisk utveckling. Resultatet före skatt och dispositioner, 61,9 mkr, är ett starkt resultat. Jämfört med 2019 har resultatet förbättrats med 26,2 mkr (74 %). Resultatförbättringen präglas främst av en realisationsvinst efter fastighetsförsäljningar på ca 37,6 mkr. Den ursprungliga budgeten (46,4 mkr) låg på en betydligt lägre nivå i resultat före skatt och bokslutsdispositioner vilket beror på att samtliga fastighetsförsäljningar inte var kända vid tidpunkt för budgetering. I resultatet ingår en kraftigt höjd kostnadsnivå för planerat underhåll (+11,9 mkr) vilket är i linje med budget och den ambitionsnivå som bolaget har. Den låga nivån för föregående år, 2019, beror på den medvetna neddragningen av planerat underhåll för att delfinansiera projektet Blåbärsskogen. Ytterligare en förhöjd kostnadsnivå under 2020 är nedskrivningen på 10,7 mkr främst för projektet Blåbärsskogen. Den är 7,7 mkr högre än föregående år. För övrigt kan noteras att kostnaderna för reparationer har minskat under året med 4,1 mkr efter flera års uppgång. Sannolikt är nedgången temporär och beror på pandemin och en mindre aktivitet i efterfrågan på och genomförande av åtgärder.

Hysesintäkterna ökade med 11,7 mkr i bruttohyror. Ökningen beror dels på den årliga hyreshöjningen och dels på inflyttningen i projektet Blåbärsskogen från april månad. Hysesintäkten har också påverkats negativt av alla fastighetsförsäljningar som gjorts under året vilket gör det svårt att jämföra intäktsnivå med föregående år.

Låneskulden uppgick till ca 823 mkr vid årets slut och snittet för räntesatsen på bolagets samtliga lån låg på 1,18 %, exklusive kostnad för den kommunala borgen. Nivån för bolagets räntekostnader, 10,7 mkr, är den lägsta i bolagets historia. Som en referens kan noteras att 2015 hade bolaget en jämförbar låneskuld (810 mkr) med en räntekostnad på drygt 20 mkr, dvs i stort dubbelt så hög räntekostnad som 2020.

Avkastningen på justerat eget kapital uppgick till 14,7 % vilket ligger betydligt över ägarens långsiktiga krav på 5,0 %. Avkastningen för 2018 och 2019 uppgick till 7,4 % och 9,3 %.

Soliditeten uppgick till 32,3 % vid årets slut och ligger över den nivå som ägardirektivet anger, 20 %. Det är ytterligare en ökning från nivån 2018 och 2019 på 28,0 och 28,5 %. 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 goda utvecklingen på soliditeten 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 av låneskulden.

Organisation och personal

Under året har två projektledare med mångårig erfarenhet gått i pension och de har ersatts internt från den egna bovärdorganisationen. Den växlingen har gått mycket bra. I nästa steg har nya bovärdar rekryterats vilket också varit framgångsrikt. Organisationen har dessutom utökats med en bovärd för att hantera det ökade lägenhetsinnehavet med anledning av övertagandet av kommunens lägenheter i landsbygdsområdena. Glädjande har en kvinnlig bovärd anställts och av bolagets 23 bovärdar är tre kvinnor.

Den årliga medarbetarundersökningen genomfördes i oktober med hög svarsfrekvens och visade på en mycket hög nöjdhet bland medarbetarna. Inom samtliga områden hade nöjdheten ökat från en tidigare hög nivå.

I maj genomfördes en fördjupad hälsoundersökning med konditionstest. Den visade på en generell

god hälsostatus hos medarbetarna med goda motionsvanor, låg förekomst av långvarig stress, mm, och företagshälsovården kunde sammanfatta att bolaget har en god arbetsmiljö. Medarbetarnas vikt var dock en punkt som lyftes fram som en risk och det föranledde ett erbjudande från bolaget till medarbetarna om att delta i ett viktväktarprogram via företagshälsovården. 11 medarbetare valde att delta och det visade sig vara mycket verkningsfullt då majoriteten lyckades uppnå sina mål.

Bolagets gemensamma träningar har fortsatt under 2020 fram till i november då även dessa fick ställas in på grund av pandemin. Fram till dess har två träningar genomförts i veckan med högt deltagande. Den gemensamma träningen är betydelsefull för medarbetarna och sägs stärka bolagets attraktivitet som arbetsgivare. Som en ersättning för uteblivna träningar erbjuder bolaget medarbetarna en möjlighet att träna på egen hand och få tillgodoräkna sig träningstid.

Pandemin har givetvis påverkat medarbetarna 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.

Skyddskommittén har utökats under året till att bestå av 9 personer. Inriktningen på arbetet har varit att genomföra den handlingsplan med punkter för att uppnå ett fullgott systematiskt arbetsmiljöarbete.

Miljöpåverkan

Arbetet med optimering av fastighetsdrift med syfte att minska energianvändandet har under 2020 bedrivits med samma ambition som tidigare år men med lite mer begränsade resurser. Stort arbete har lagts ner i samarbeten med Luleå Tekniska Universitet, Umeå Universitet och Energikontor Norr med syfte att åstadkomma energieffektiv fastighetsdrift.

Bolaget deltar i Allmännyttans 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. Detta är ett resultat av bolagets medvetna strategi att prioritera energieffektiviseringar över lång tid i både ny teknik, finansiering och kompetens.

Följande aktiviteter har genomförts under året som direkt eller indirekt är ett led i vårt arbete med att reducera företagets miljöpåverkan:

- Kulvertarbeten har utförts på Storgatan 26-30 och Persgatan 12 vilket innebär en reduktion av kulvertförlusterna.
- 4st fjärrvärmeanläggningar har bytts i sin helhet. I samband med detta har avgasare installerats vilket reducerar syrenehållet i värmesystemen och optimerar värmeöverföringen i värmeväxlarna.

Utbyte med externa aktörer i specifika frågor/projekt eller nätverksbyggande har skett enligt nedan.

- Projektet på Stadstornet sker i samverkan med LTU och är ett EU-projekt med rubricering "Energieffektiva byggnader i arktiska kommuner". I projektet undersöks vilken påverkan den stora ytan av inglasning har på energiförbrukning. Redovisning sker under 2021.
- Avdelningen för fastighetsutveckling är en del i nätverket "Solel i nordiskt klimat".
- Avdelningen för fastighetsutveckling har varit delaktiga i Energikontor i Norrs 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.
- Energikontor i Norr driver även EU-projektet "ELENA" med syfte att undersöka möjligheten till finansiering för investeringar i hållbar energi. Avdelningen för fastighetsutveckling deltar i projektet.
- 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".

Bolagets miljöpåverkan är låg och ligger på 3,5 gram CO₂ per levererad kWh. Den låga nivån beror på användandet av spillvärmes 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

Den tidigare uppåtgående räntetrenden har på grund av pandemin brutits och Riksbanken prognosticerar en oförändrad ränta under hela 2021 och en försiktig uppgång under 2022. De närmaste åren bör mot bakgrund av detta inte utgöra risk för stor ökning av räntekostnader. Bolaget har sedan 2017 minskat låneskulden med ca 60 mkr trots den stora investeringen i nyproduktion i Blåbärsskogen 2020 (106 mkr). Ambitionen är under kommande år att minska låneskulden ytterligare och på så sätt begränsa sårbarheten för höjda räntor längre fram samt att mildra negativa effekter av den minskade avdragsrätten för räntekostnader.

Vakanser bedöms ligga kvar på låg nivå kommande åren. Vakanserna har ökat något i den stora nyproducerade volymen och det kommer sannolikt ta några år innan all nyproduktion på marknaden har hyrts ut. Det kommer också att komma ut ytterligare volym i nyproduktion, även om det är på en lägre nivå än tidigare. Dessa vakanser innebär dock inte stora risker för fastighetsbolagen i Piteå och inte heller för bolaget.

Bolaget söker alltid efter intressanta nyproduktionsprojekt och har en ambition att löpande bygga nytt för att säkerställa en långsiktig försörjning av bostäder och skapa en bra mix av fastigheter i olika åldersklasser. Kommande åren kommer volymen nyproduktion dock att vara på en något lägre nivå till förmån för re-investeringar i de fastighetsbestånd där behoven är mycket stora. Nyproduktion och re-investeringar konkurrerar om ett begränsat kapital och prioriteringar görs vartefter. Parallellt med detta finns en ambition att minska låneskulden över tid vilket begränsar tillgången på kapital ytterligare. Avseende investeringsbehoven i bolagets äldre fastigheter har det uppskattats till 1 miljard kr under 10 år. Det är en ökning med ca 40 % jämfört med föregående decennium och kommer att kräva prioriteringar.

En av bolagets största utmaningar är en relativt låg och felaktig hyresnivå i flera områden utöver problematiken med låga årliga hyreshöjningar som beskrivits under "Bostadsmarknad och intäkter". Konsekvensen över tid blir ett krympande rörelseresultat som inte kommer att kunna möta ökade räntekostnader den dagen räntan höjs till normala nivåer. Det är således mycket angeläget för bolaget att genomföra bruksvärderingar tillsammans med Hyresgästföreningen för att säkerställa en korrekt hyresnivå.

Bolaget är inne i en digitalisering som kommer fortgå ett antal år. Ambitionen är att kunna öka den egna effektiviteten samt att kunna erbjuda ökad service till hyresgästerna. Detta kommer kräva både personella och ekonomiska resurser. Kommunen har etablerat en utvecklingsenhet som har i uppdrag att bistå bolagen med projektledarresurser för digitaliseringsprojekt och detta kommer vara en avgörande pusselbit i bolagets digitaliseringsprocess.

**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	214 061	20 223
Omföring av föreg. års vinst			20 222	-20 223
Årets resultat				39 733
Vid årets slut	100 000	31 000	234 283	39 733

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 274 016 712, disponeras enligt följande:

	<i>2020-12-31</i>
Balanserat resultat	234 283
Årets resultat	39 733
Balanseras i ny räkning	274 016₄

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Hysesintäkter	3	262 712	253 047
Övriga rörelseintäkter	4	42 182	1 542
		<u>304 894</u>	<u>254 589</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5,6	-144 482	-131 864
Personalkostnader	7	-31 989	-31 303
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-50 010	-40 420
Övriga rörelsekostnader		-2 943	-934
Rörelseresultat		<u>75 470</u>	<u>50 068</u>
Resultat från finansiella poster			
Intäkter från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	4	-
Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		111	-
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	9	-	5
Räntekostnader	10	-10 721	-11 311
Övriga finansiella kostnader	10	-3 009	-3 057
Resultat efter finansiella poster		<u>61 855</u>	<u>35 705</u>
Bokslutsdispositioner	11	-12 675	-5 649
Resultat före skatt		<u>49 180</u>	<u>30 056</u>
Skatter	12	-9 447	-9 833
Årets resultat		<u>39 733</u>	<u>20 223</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Programvarulicenser	13	864	227
		<u>864</u>	<u>227</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, tillval, mark och markanläggning	14,15	1 330 786	1 278 684
Inventarier och fordon	16	1 958	1 590
Pågående nyanläggningar	17	16 127	101 709
		<u>1 348 871</u>	<u>1 381 983</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	40	130
		<u>40</u>	<u>130</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 349 775</u>	<u>1 382 340</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 867	1 250
Fordringar koncernkonto Piteå Kommun		19 357	-
Övr fordringar hos koncernföretag		16	99
Övriga kortfristiga fordringar		2 183	482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 417	2 579
		<u>24 840</u>	<u>4 410</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>24 840</u>	<u>4 410</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 374 615</u>	<u>1 386 750</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	20	100 000	100 000
Reservfond		31 000	31 000
		131 000	131 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		234 283	214 061
Årets resultat		39 733	20 223
		274 016	234 284
Summa eget kapital		405 016	365 284
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar	21	1 682	937
Periodiseringsfonder	22	48 690	36 760
		50 372	37 697
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	23	1 857	1 911
Uppskjuten skatteskuld	24	28 241	30 034
		30 098	31 945
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	25	802 219	823 939
		802 219	823 939
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	26	20 970	20 220
Leverantörsskulder		15 752	17 724
Skuld koncernkonto Piteå Kommun		-	49 363
Skulder till koncernföretag		10 841	10 389
Skatteskulder		9 124	2 374
Övriga kortfristiga skulder		945	948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	29 278	26 867
		86 910	127 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 374 615	1 386 750

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		61 855	35 705
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	28	13 425	41 446
		75 280	77 151
Aktuell inkomstskatt		-11 240	-6 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		64 040	71 066
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 073	3 586
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		7 639	8 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten		70 606	82 674
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-913	-166
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-80 458	-125 225
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		100 255	-
Avyttring av finansiella tillgångar		201	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		19 085	-125 391
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	-
Amortering av lån		-20 970	-20 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 970	-20 220
Årets kassaflöde		68 721	-62 937
Likvida medel vid årets början		-49 364	13 574
Likvida medel vid årets slut	29	19 357	-49 363

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>	År
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 BFNAR 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 BFNAR 2020:14

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Inköp av andra företag inom koncernen	49 389	59 808
Försäljning till andra företag inom koncernen	136	17 994
	49 525	77 802

Not 3 Hyresintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Varmhyror	270 148	258 719
Avgår outhyrda enheter	-6 676	-4 184
Avgår hyresrabatter	-760	-1 488
Summa	262 712	253 047

Not 4 Övriga intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ersättning från hyresgäster	1 411	735
Ersättning tidigarelagt underhåll	101	178
Vinst vid avyttring av fastigheter	39 386	-
Övriga intäkter	1 284	629
Summa	42 182	1 542

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>PWC</i>		
Revisionsarvode	130	120
Övriga tjänster	-	3
<i>Piteå Kommun (KPMG)</i>		
Revisionsarvode	22	18
Summa	152	141

Not 6 Operationell leasing - leasetagare

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	56	140
Mellan ett och fem år	19	48
Senare än fem år	19	11
	<u>94</u>	<u>199</u>

Leasingavgifterna avser fordon.

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	Varav män	2019-01-01- 2019-12-31	Varav män
	<u>47</u>	<u>35</u>	<u>44</u>	<u>32</u>
Totalt	47	35	44	32

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VD	1 012	996
Styrelse	373	369
Övriga anställda	19 645	18 561
Summa	21 030	19 926
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	8 465 2 278	8 634 2 260

Av företagets pensionskostnader avser 264 tkr (274 tkr) företagets VD.

Könsfördelning i företagsledningen

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Totalt antal personer i styrelsen exkl. personalrepresentanter:</i>	7	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	7/7
Majvor Lindström	Vice ordförande	7/7
Isabella Björkman	Ledamot	7/7
Henry Larsson	Ledamot	7/7
Gunilla Wallstén	Ledamot	7/7
Lars-Ivar Pettersson	Ledamot	6/7
Lena Vikberg	Ledamot	6/7
Elisabeth Andersson	Personalrepresentant	7/7
Thomas Sundberg	Personalrepresentant	7/7

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

	2020-12-31	2019-12-31
Programvarulicenser	276	180
Byggnader	37 728	35 941
Nedskrivning av byggnader	10 685	3 000
Markanläggning	781	685
Inventarier	268	318
Markinventareir	124	113
Fordon	148	183
SUMMA	50 010	40 420

Not 9 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Utdelning andelar intresseföretag	4	-
Ränteintäkter, skattekonto	-	5
Summa	4	5

Not 10 Räntekostnader och övr finansiella kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, koncernkonto	43	85
Räntekostnader, övriga	10 678	11 226
Övriga finansiella kostnader	3 009	3 057
Summa	13 730	14 368

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Återföring av periodiseringsfond	5 570	3 500
Årets avsättning till periodiseringsfond	-17 500	-9 400
Förändring över-/underavskrivningar	-745	251
Summa	-12 675	-5 649

Not 12 Skatter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Aktuell skattekostnad	-11 240	-6 085
Uppskjuten skatt	1 793	-3 748
	-9 447	-9 833

Avstämning av effektiv skatt

		2020-01-01- 2020-12-31		2019-01-01- 2019-12-31
	Procent		Procent	Belopp
Resultat före skatt		49 180		30 055
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	10 525	21,4	6 432
Ej avdragsgilla kostnader	21,4	17	21,4	25
Ej skattepliktiga intäkter	21,4	-1	21,4	-1
Skattem justering försäljning fastighet	21,4	837	21,4	-
Skattem justering för avskrivning fastighet	21,4	2 116	21,4	588
Skattem direktavdrag underhåll fastighet	21,4	-2 495	21,4	-1 138
Skatt hänförlig till tidigare år	21,4	-	21,4	-
Schablonränta på periodiseringsfond	21,4	39	21,4	34
Övr skattem justeringar	21,4	202	21,4	145
Redovisad effektiv skatt		11 240		6 085
Effektiv skatt, %		22,9%		20,2%

I raden skattemässig justering för avskrivning fastighet, ingår nedskrivningar med 10,7 (3,0) mkr.

Not 13 Programvarulicenser

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 552	1 386
-Årets anskaffningar	913	166
Vid årets slut	2 465	1 552
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 325	-1 145
-Årets avskrivning	-276	-180
Vid årets slut	-1 601	-1 325
Redovisat värde vid årets slut	864	227

Not 14 Byggnader, mark och markanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 875 213	1 849 498
-Nyanskaffningar	69 378	27 016
-Avyttringar och utrangeringar	-94 227	-2 498
-Omklassificeringar	95 730	1 197
Vid årets slut	1 946 094	1 875 213
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-580 108	-545 046
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	30 415	1 564
-Årets avskrivning	-38 509	-36 626
Vid årets slut	-588 202	-580 108
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-16 421	-13 421
-Årets nedskrivningar	-10 685	-3 000
Vid årets slut	-27 106	-16 421
Redovisat värde vid årets slut	1 330 786	1 278 684
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	60 793	60 912
Redovisat värde vid årets slut	60 793	60 912

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

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets slut	2 337 000	2 188 000

Det verkliga värdet har baserats på bolagets egna beräkningar. Metoden som använts är avkastningsmetoden. Driftnetto har beräknats för bostäder och lokaler på respektive byggnad. Driftnettot består av marknadsmässiga hyresintäkter 2020 med avdrag för vakanskostnad, drift, underhåll samt fastighetsavgift-/skatt.

Avkastningsvärdet har beräknats genom att driftnettot 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 2020-12-31 är beräknad till 270 319 tkr.

Not 16 Inventarier, markinventarier och fordon

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	21 165	20 833
-Årets anskaffningar	908	396
-Anskaffningsvärde på avyttringar och utrangeringar	-44	-64
	<u>22 029</u>	<u>21 165</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-19 575	-19 025
-Återförda avskrivningar på avyttring och utrangering	44	63
-Årets avskrivning	-540	-613
	<u>-20 071</u>	<u>-19 575</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 958	1 590

Not 17 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	101 709	5 329
Omklassificeringar	-95 730	-1 196
Omklassificering till kostnad	-23	-236
Årets inköp	51 806	97 812
Aktiverat av årets inköp	-41 635	-
Redovisat värde vid årets slut	16 127	101 709

Not 18 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2020-12-31	2019-12-31
4 andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening UPA	40	40
90 aktier i SABO Försäkrings AB	-	90
Redovisat värde vid årets slut	40	130

Under året har SABO Försäkrings AB trätt i likvidation.

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringar	48	155
Förutbetalda kabel-TV avgifter	-	58
Övriga förutbetalda fakturor	386	216
Upplupna intäkter	984	2 150
	<u>1 418</u>	<u>2 579</u>

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 21 Ackumulerade överavskrivningar

	2020-12-31	2019-12-31
Programvarulicenser, inventarier, markinventarier och fordon	<u>1 682</u>	<u>937</u>
	1 682	937

Not 22 Periodiseringsfonder

	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2014	-	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	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	-
	48 690	36 760

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

Not 23 Avsättningar för pensioner

	2020-12-31	2019-12-31
Pensionskostnad		
KPA Pension	1 857	1 911
Summa	1 857	1 911

Not 24 Avsättningar för latent skatt

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>		
Bokfört värde för byggnader och markanläggning	1 269 993	1 217 772
Skattemässigt restvärde byggnader, tillval och markanläggning	-1 132 900	-1 077 425
Summa	137 093	140 347
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	28 241	30 034

Not 25 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	370 500	453 939
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	431 719	370 000
	802 219	823 939

Not 26 Kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:	20 970	20 220

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Lönerelaterade kostnader	4 381	4 007
Räntekostnader	1 110	1 120
Förutbetalda hyresintäkter	21 460	19 592
Övrigt	2 327	2 148
	29 278	26 867

Not 28 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2020-12-31	2019-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	39 325	37 420
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	10 685	3 000
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	-36 554	934
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-54	-144
Omklassificering till kostnad	23	236
	13 425	41 446

Not 29 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Skuld/fordran koncernkonton	19 357	-49 363
	19 357	-49 363

Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga

Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>		
Fastigo	401	355

Underskrifter

Piteå 2021-02-25



Anders Lundkvist
Styrelseordförande



Maria Adlers
Verkställande direktör



Majvor Lindström
Vice styrelseordförande



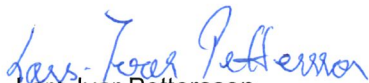
Lena Vikberg
Ledamot



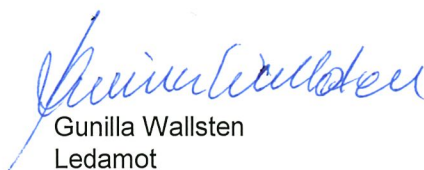
Isabella Björkman
Ledamot



Henry Larsson
Ledamot



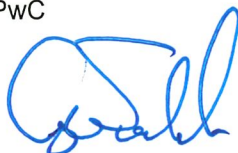
Lars-Ivar Pettersson
Ledamot



Gunilla Wallsten
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 3 2021

PwC



Conny Erkheikki
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 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsred 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Pitebo enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 den 1 mars 2021



Conny Erkheikki
Auktoriserad revisor