

Årsredovisning för
AB Furunäsets Fastigheter

556472-3681

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Kassaflödesanalys	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	8
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för AB Furunäsets Fastigheter, 556472-3681 får härmed avge årsredovisning för 2013

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning av fastigheter i Furunäsets företagsby på det gamla sjukhusområdet Furunäset i Piteå. I företagsbyn finns huvudsakligen företag inom bank, teknikkonsulter, arkitekter, hälso- och friskvård samt informationstjänster.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Piteå Näringsfastigheter AB som i sin tur ägs av Piteå Kommuns holdingbolag PIKAB.

Under året lämnade en av hyresgästerna merparten av sina lokaler för att koncentrera sin verksamhet inom hälsa och friskvård till centrala Piteå. Det innebär att ca 1700 m2 blir ledigt i början av 2014. Ett arbete har inletts för att hitta alternativa hyresgäster. Investeringar under året uppgår till ca 2 mkr.

Med det uppdrag som bolaget har från sina ägare och som beskrivits ovan följer att verksamheten inte helt kan anses ha karaktären av fastighetsförvaltning. Den expansiva inriktningen som dessutom följer av uppdraget, leder till att kostnader för utvecklingen av företagsbyn blir förhållandevis omfattande. Dessa kostnader kostnadsförs löpande till den del de inte avser anläggningen. Härav följer att det ekonomiska utfallet av verksamheten, intill dess att angivna mål uppnåtts, kommer att vara begränsat.

Ekonomisk översikt, tkr

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	16 306	16 432	17 824	17 662	17 323
Rörelseresultat	1 946	1 651	2 134	-1 403	1 441
Resultat efter finansiella poster	-342	-408	442	-2 303	212
Balansomslutning	94 544	94 733	88 164	86 003	82 793
Soliditet (%)	32%	27%	26%	22%	23%
Vakansgrad (%)	6%	6%	9%	2%	2%

Dispositioner beträffande vinst

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	24 360 589
årets resultat	8 657 879
Totalt	33 018 468

disponeras så att
i ny räkning överföres

33 018 468

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning		16 305 670	16 432 407
		<u>16 305 670</u>	<u>16 432 407</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	1	-11 969 099	-12 605 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 454 831	-2 176 444
		<u>-14 423 930</u>	<u>-14 781 503</u>
Rörelseresultat	2	<u>1 881 740</u>	<u>1 650 904</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		938	781
Borgensavgift		-118 600	-107 000
Räntekostnader	3	-2 106 199	-1 953 127
		<u>-2 223 861</u>	<u>-2 059 346</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-342 121</u>	<u>-408 442</u>
Koncernbidrag		9 000 000	3 000 000
Resultat före skatt		<u>8 657 879</u>	<u>2 591 558</u>
Årets resultat		<u>8 657 879</u>	<u>2 591 558</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	77 923 847	74 722 894
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 052 870	814 242
Pågående nyanläggningar	6	725 189	4 556 250
		<u>79 701 906</u>	<u>80 093 386</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	7	1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>79 701 907</u>	<u>80 093 387</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		253 236	74 691
Fordringar hos koncernföretag		22 552 749	13 552 749
Skattefordringar		31 940	26 095
Övriga fordringar		539 891	848 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		464 077	137 657
		<u>23 841 893</u>	<u>14 639 780</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>23 841 893</u>	<u>14 639 780</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>103 543 800</u>	<u>94 733 167</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (10.000 aktier)		1 000 000	1 000 000
Reservfond		200 000	200 000
		<u>1 200 000</u>	<u>1 200 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		24 360 589	21 769 031
Årets resultat		8 657 879	2 591 558
		<u>33 018 468</u>	<u>24 360 589</u>
Summa eget kapital		<u>34 218 468</u>	<u>25 560 589</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Skuld koncernkonto, Piteå Kommun	10	6 373 857	4 815 243
Skulder till kreditinstitut		56 900 000	58 100 000
		<u>63 273 857</u>	<u>62 915 243</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 200 000	1 200 000
Förskott från kunder		2 018 810	1 217 507
Leverantörsskulder		1 204 929	2 134 799
Skulder till koncernföretag		1 330 771	1 239 911
Övriga skulder		-	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		296 965	465 117
		<u>6 051 475</u>	<u>6 257 335</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>103 543 800</u>	<u>94 733 167</u>

Ställda säkerheter
Ansvarsförbindelser

INGA
INGA

INGA
INGA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-342 121	-408 442
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	2 454 831	2 176 444
Koncernbidrag	9 000 000	3 000 000
	<u>11 112 710</u>	<u>4 768 002</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 112 710	4 768 002
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-202 113	-3 381 786
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-205 860	1 294 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 704 737	2 681 206
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 063 351	-5 363 598
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 063 351	-5 363 598
Finansieringsverksamheten		
Förändring skuld koncernkonto	1 558 614	-1 710 108
Förändring av låneskulder	-1 200 000	4 392 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	358 614	2 682 392
Årets kassaflöde	9 000 000	-
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	9 000 000	-

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna).

Värderingsprinciper m m

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

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter.

Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som bolaget ska få av transaktionen kommer att tillfalla bolaget.

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2-10
-Inventarier, verktyg och installationer	10-33

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Vakansgrad (%)

Lediga lokaler (m²) i % av totala beståndet (m²)

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen. ✓

Koncernförhållanden

Företaget är helägt dotterföretag till Piteå Näringsfastigheter AB, orgnr 556091-0118, med säte i Piteå Kommun. Piteå Näringsfastigheter AB ingår i en koncern där Piteå Kommunföretag AB, org.nr 556620-0795 med säte i Piteå Kommun, upprättar koncernredovisning för den största koncernen. *h*

Noter

Not 1 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av årets inköp avser 6 081 tkr (6 394 tkr) inköp från andra koncernbolag.

Av årets försäljning avser 271 tkr (207 tkr) försäljning till andra koncernbolag.

Not 3 Räntekostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	314 297	127 481
Räntekostnader, övriga	1 791 722	1 931 865
Summa	2 106 019	2 059 346

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	108 427 532	107 948 640
-Nyanskaffningar	962 625	478 892
-Omklassificeringar	4 556 250	-
	113 946 407	108 427 532
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 704 638	-23 457 600
-Årets avskrivning enligt plan	-2 517 922	-2 247 038
	-28 222 560	-25 704 638
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-8 000 000	-8 200 000
-Under året återförda nedskrivningar	200 000	200 000
	-7 800 000	-8 000 000
Redovisat värde vid årets slut	77 923 847	74 722 894

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 015 649	11 687 193
-Nyanskaffningar	375 536	328 456
	12 391 185	12 015 649
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 201 406	-11 072 001
-Årets avskrivning enligt plan	-136 909	-129 406
	-11 338 315	-11 201 407
Redovisat värde vid årets slut	1 052 870	814 242

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	4 556 250	-
Investeringar	725 189	4 556 250
Omklassificeringar	-4 556 250	-
Redovisat värde vid årets slut	725 189	4 556 250

Not 7 Andelar i intresseföretag

	2013-12-31	2012-12-31
Svenska Kompositbyn AB KB (916596-9149)		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1	1
Redovisat värde vid årets slut	1	1

Not 8 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 000 000	200 000	24 360 589
Årets resultat			8 657 879
Vid årets slut	1 000 000	200 000	33 018 468

Not 9 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	52 100 000	53 300 000
Totalt	52 100 000	53 300 000
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	4 800 000	4 800 000
Totalt	4 800 000	4 800 000

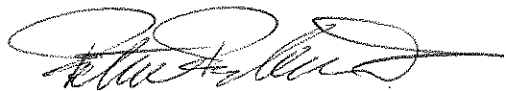
Not 10 Skuld koncernkonto Piteå Kommun

	2013-12-31	2012-12-31
Beviljad kreditlimit	13 700 000	15 000 000
Outnyttjad del	-7 326 143	-10 184 757
Utnyttjat kreditbelopp	6 373 857	4 815 243

Koncernens ägare, Piteå kommun, innehar ett huvudkonto för koncernen. Bolagets moderbolag, Piteå Näringsfastigheter innehar i sin tur ett underkonto. Skuld koncernkonto Piteå kommun, avser det underkonto som dotterbolaget AB Furunäset Fastigheter AB i sin tur innehar på balansdagen. Skuld koncernkonto Piteå Kommun har klassificerats som en långfristig skuld då den ingår i företagets långsiktiga finansiering av verksamheten.

Underskrifter

Piteå 2014-01-22



Peter Roslund
Styrelseordförande



Annika Lundgren



Brith Fält



Olof Hammarbäck



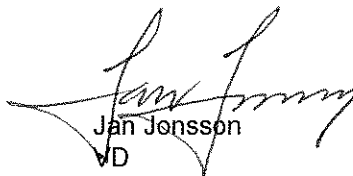
Inga-Märta Larsson



Anders Nyström



Ulf Karlsson



Jan Jonsson
VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-02-14



Lennart Olofsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Furunäsets Fastigheter, org.nr 556472-3681

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för AB Furunäsets Fastigheter för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder hämta in revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Furunäsets Fastigheters finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Furunäsets Fastigheter för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Piteå den 14 februari 2014



Lennart Olofsson

Auktoriserad revisor

**Till Årsstämman i
AB FURUNÄSETS FASTIGHETER
org nr 556472-3681**

Granskningsrapport för år 2013

Undertecknad, av fullmäktige i Piteå kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB FURUNÄSETS FASTIGHETER:s verksamhet under år 2013.

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


Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån årsstämmans fastställda ägardirektiv. Jag har i min granskning biträtts av sakkunnig från PwC.

Granskningen har inriktats på att följa upp bolagets efterlevnad av ägarnas styrdokument i form av ägardirektiv, bolagsordning och i tillämpliga delar kommunens bolagspolicy, och övriga styrande dokument. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

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

Piteå den 21 februari 2014



Bengt Ek
Lekmannarevisor