

Årsredovisning för

AB PiteBo

556452-0038

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	14
Noter	16
Underskrifter	21



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB PiteBo, 556452-0038, får härmed avge årsredovisning för 2013.

Ägar- och koncernförhållanden

AB PiteBo är ett helägt dotterbolag till Piteå kommunföretag AB.

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 3947 lägenheter och 89 lokaler.

Hyror

Inför 2013 höjdes lägenhetshyrorna med 16,93 kr/m² och 10 kr för vanlig parkeringsplats och 20 kr för parkeringsplats under skärmtak eller i garage. Höjningen representerar en intäkt på ca 3 970 tkr för lägenheter och ca 500 tkr för parkeringsplatser.

Indexhöjningen för lokaler blev 0 % vilket innebar att hyrorna ej höjdes för 2013.

Bostadsmarknaden och PiteBos nyproduktion

Hyresmarknaden i Piteå kommun har varit fortsatt stark under 2013. Året har präglats av en stor efterfrågan på hyreslägenheter vilket har lett till en ännu lägre vakansgrad än 2012 i bolaget. Försättningsvis gäller att efterfrågan är störst i de centrala delarna av Piteå medan en bättre balans råder mellan efterfrågan och tillgång i de perifera delarna av kommunen. Antalet omflyttningar ligger på en historiskt låg nivå.

Behov finns av fler bostäder i Piteå. PiteBo har under 2013 färdigställt sex nya lägenheter på Furulund. Lägenheterna har producerats av Strömbackaskolan (Hus 1) och de hyrdes ut omgående. Produktionen är det enda tillskottet av nya bostäder i kommunen under året. Under 2000-talet har PiteBo tillskapat 481 nya lägenheter vilket ger ett snitt på ca 35 lägenheter per år. I relation till övriga fastighetsägare inom kommunen och även till andra kommunala bostadsbolag i landet är det en hög nivå sett till bolagets storlek. PiteBo har med andra ord prioriterat nyproduktion och tagit ansvar för bostadsförsörjning utifrån förutsättningar.

Under året har fyra bostadsprojekt hos olika fastighetsbolag konkretiserats i centrala Piteå, Trädkronan, Polishuset, Strömbacka Strand och PiteBos Strömsundshus. Totalt planeras ca 225 lägenheter varav drygt 100 lägenheter är inflyttningsklara under senare delen av 2014 och resterande bedöms vara inflyttningsklara 2015 och 2016.

PiteBos Strömsundshus med ca 50 lägenheter har i december 2013 antagits i kommunfullmäktige. Under 2014 är ambitionen att genomgå processen för detaljplan och efterföljande bygglov och därefter påbörja upphandling. Om inga avvikelser uppstår bör en byggstart kunna ske under senare delen av 2014. Arbetet har hög prioritet i bolaget.

För övrigt planerar bolaget att nyproducera 16 lägenheter i Bergsviken. Även där bedöms byggstart vara möjligt under 2014. Parallellt med dessa två byggprojekt löper samarbetet med Strömbackaskolan vidare. Under 2013 skrevs avtal för Hus 3 som har påbörjats med möjlig inflyttning under 2016. Hus 2 är sedan tidigare i produktion och beräknas vara inflyttningsklart vid årsskiftet 2014/2015.

Ledtiderna för nyproduktion av flerfamiljshus är långa och kostnaderna höga. I 85 % av landets kommuner rapporteras brist på hyresrätter. Byggandet av bostäder i Sverige ligger på låga nivåerna internationellt sett och kostnaderna är de näst högsta av 38 europeiska länder. Utöver det är hyresrätten missgynnad gentemot de andra ägandeformerna. Det finns en samsyn i behovet av

att förbättra förutsättningar för hyresrätten och nyproduktion. Bostadsdepartementet leder flertalet utredningar som arbetar med dessa frågor.

Lokaler

Bolaget har 100 % av lokalerna uthyrda vid utgången av 2013. En större lokal i centrala Piteå var vakant under 10 månader men hyrdes ut i juni 2013. Lokalmarknaden är generellt inte lika stark som marknaden för lägenheter. För PiteBos del bedöms den dock vara relativt stabil.

Hyresgästenkät

I mars 2013 genomfördes en omfattande hyresgästenkät. 3 536 hushåll tillfrågades och 48 % svarade. Svarsfrekvenser ligger i linje med branschen.

Av de som svarade var 49 % "mycket nöjda" med PiteBo som hyresvärd i helhetsbedömningen. Det resultatet ligger 9 %-enheter högre än branschsnittet. 84 % av de svarande ger betyget "nöjda" respektive "mycket nöjda". Endast 4 % av de svarande ger betyget "missnöjda" eller "mycket missnöjda".

På frågan om hyresgästerna kan tänka sig att rekommendera PiteBo som hyresvärd anger 97 % av de svarande att de kan göra det. Det måste tolkas som ett starkt betyg.

Den rubrik som fått högst betyg är bovärdarnas tillgänglighet. De rubriker som fått lägst betyg är säkerhet i förråd och på parkeringsplatser.

Investeringar

Totalt investerades 18 141 tkr under 2013. Det är en minskning jämfört med 2012 vilket främst beror på att projektet med nyproduktion i Bergsviken försenats. Den största enskilda investeringsposten är byte av stammar/renovering av badrum på Trädgårdsgatan motsvarande ca 13 000 tkr.

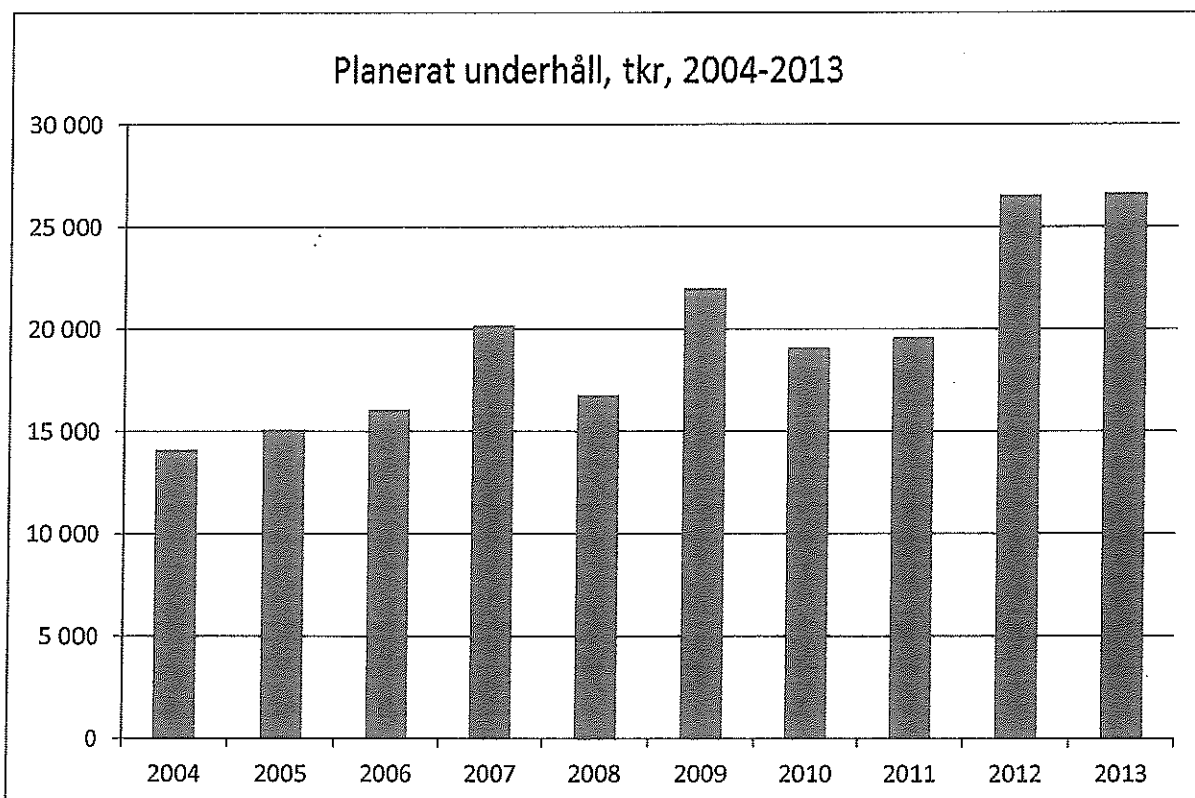
Reparationer

Reparationerna uppgick till 15 040 tkr under 2013. Det är en minskning från 2012 med ca 4 500 tkr, 23 %. Behovet av akuta reparationsinsatser uppstår i ett fastighetsbestånd med stort underhållsbehov. I takt med att underhållsåtgärderna ökar minskar reparationskostnaderna över tiden. De märkbart minskade reparationskostnaderna under 2013 beror sannolikt främst på gynnsamma förhållanden.

Planerat underhåll

Det yttre planerade underhållet uppgick till 26 652 tkr under 2013. Det är andra året i rad som PiteBo förmår att avsätta så pass stora resurser för underhåll i fastighetsbeståndet.

Under perioden 2004 till och med 2013 har nedanstående resurser lagts på det planerade underhållet. Utvecklingen visar en ökning från ca 14 000 tkr 2004 till 26 500 tkr 2013 vilket motsvarar en ökning med 89 %.



Under 2013 har underhållsåtgärder i huvudsak genomförts inom följande kategorier:

Fönster	5 600 tkr (320 lägenheter)
Tak	2 800 tkr
Fasad	1 400 tkr
Mark	1 400 tkr
Målning	1 300 tkr
Elbelysning	1 200 tkr
Elsäkerhet	400 tkr
Tvättstugor	800 tkr
Tvättutrustning	1 200 tkr
Låssystem	400 tkr
Driftteknik	6 500 tkr

Utöver det yttre underhållet har 13 884 tkr satsats i det inre underhållet, det så kallade hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet.

Totalt uppgår det yttre och inre underhållet till 40 536 tkr.

Trots dessa kraftiga satsningar på underhåll är det egentliga behovet ännu större. De kommande fem åren finns ett behov på ca 32 000 tkr per år i årligt yttre underhåll exklusive den historiska underhållsskuden på ca 270 000 tkr. Företagets ambition är att maximera resurser för underhåll.

Fastighetsinventering

Under 2013 genomfördes en fastighetsinventering i PiteBos fastighetsbestånd. Samtliga 300 bostadshus med tillhörande komplementbyggnader har inventerats på komponentnivå. Projektet har pågått i 10 månader. Syftet med inventeringen är att kunna fastställa bolagets underhållsskuld och även identifiera framtida behov av underhåll samt att få ett underlag för kommande krav gällande komponentredovisning i bokslut. Den nya komponentredovisningen ska redovisas i årsbokslutet för 2014 och innebär att istället för att skriva av hela fastigheter schablonmässigt måste fastigheten delas upp i komponenterdelar som var för sig skrivs av efter enskilda

h

komponentens livslängd. Anpassningen till de nya reglerna innebär en stor ansträngning dels i form av inventering och dels i inköp av system för hantering av data.

Energieffektiviseringar

Arbetet med energieffektiviseringen löper vidare med stor ambition. Under 2013 har debitering av hushållsel driftsatts i 680 lägenheter där utrustning för individuell mätning installerats. Konverteringsarbetet av ventilationssystem med värmeåtervinning fortsätter, under 2013 i 58 lägenheter. I övrigt består arbetet till stor del av utbyte av belysningsarmaturer, injustering och optimering av distributionssystem m.m. Under 2013 passerade PiteBo de nationella målen för år 2020 både vad gäller energi och koldioxid. PiteBo har dessutom sänkt sin totala energiförbrukning med 8 530 500 kWh eller 17 % sedan 2007.

Information / Boinflytande

Under hösten 2012 och våren 2013 genomfördes 16 boendemöten i bostadsområdena för samtliga hyresgäster där företagsledningen presenterade sig och aktuella frågor i bolaget samt gav möjlighet till frågor och synpunkter. Av 3700 inbjudna deltog ca 500 hyresgäster. Under hösten 2013 har VD och Hyresgästföreningen tagit initiativ till en ny struktur för boinflytande inom ramen för befintligt utvecklingsavtal. Målsättningen är att skapa en "gårdsgrupp" inom varje bostadsområde med engagerade hyresgäster. En representant från varje gårdsgrupp deltar i ett gemensamt forum tillsammans med PiteBos ledning för information och kommunikation kring aktuella teman som berör boendet. Forumet hålls fyra gånger per år. Syftet är att stärka gemenskapen i bostadsområdena och fördjupa samarbetet kring utveckling av områdena.

Organisation / Personal

Antalet medarbetare med tillsvidareanställning var 39 i december 2013. Förvaltningen av bolagets fastigheter sker i egen regi. Organisationen är decentraliserad där beslut fattas nära hyresgästerna i respektive bostadsområde.

Åldersstrukturen är något snedfördelad;

Yngre än 29 år	0%
Mellan 30 och 39 år	15%
Mellan 40 och 49 år	26%
Mellan 50 och 59 år	41%
60 år och äldre	18%

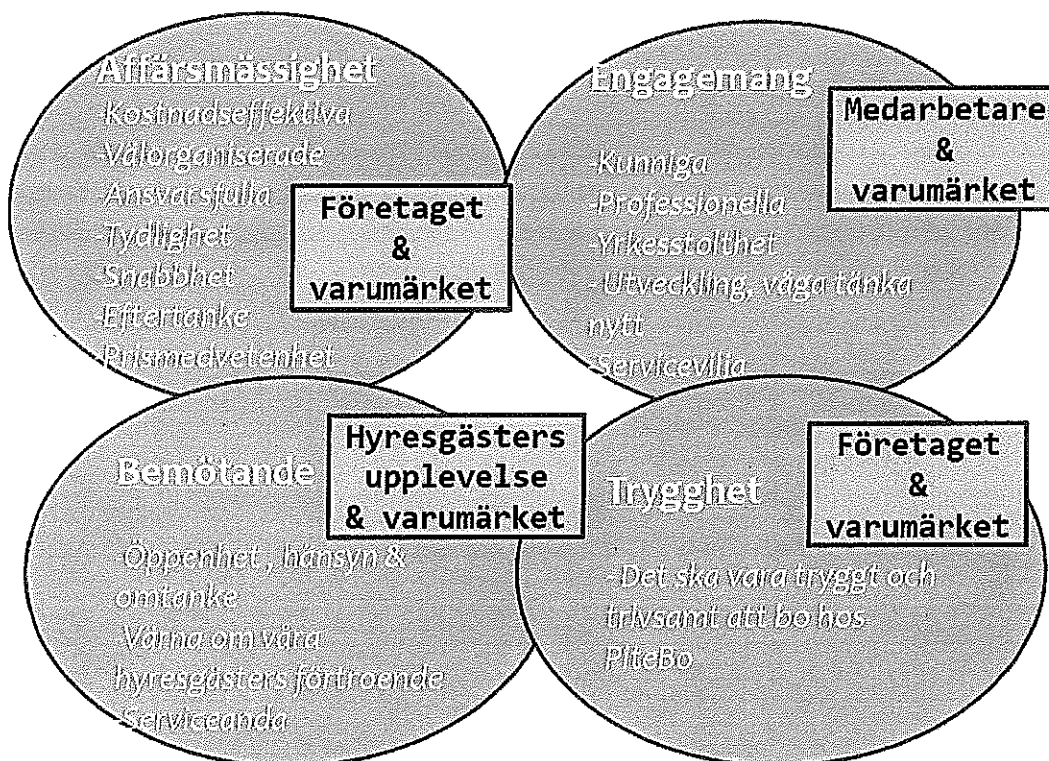
PiteBo är inne i en pågående generationsväxling. Under perioden 2011 till och med 2013 har nio personer pensionerats efter långa anställningstider. Under den kommande femårsperioden kommer ytterligare sju personer att gå i pension.

Under 2013 har flera utbildningssatsningar genomförts, bland annat inom service och bemötande. /

PiteBos värdegrund har genomarbetats tillsammans med alla medarbetare och styrelsen. Värdegrunden bygger på Affärsmässighet, Engagemang, Bemötande och Trygghet.

PiteBo värdegrund 2013

För ett bättre boende.



Hyressättningsystem

Ett samarbete har inletts med Hyresgästföreningen och de privata fastighetsägarna med målsättning att skapa ett nytt hyressättningsystem som ska gälla i Piteå kommun. Parterna har inletts arbetet med att studera andra system. Det nya systemet ska bygga på gemensamma värderingar av sakliga förhållanden och ska kunna förklaras för hyresgästen på ett pedagogiskt sätt. Det är ett omfattande arbete som realistiskt kan lanseras tidigast 2016.

Ekonomisk översikt tkr

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Hyresintäkter	224 178	218 264	210 525	203 987	203 537
Rörelseresultat	37 702	33 927	39 463	29 128	31 093
Resultat e. finans. poster	11 835	6 997	10 259	3 313	5 067
Balansomslutning	1 147 830	1 158 726	1 167 877	1 137 975	1 130 842
Soliditet, %	23,7	22,7	21,6	21,4	21,4
Avkastn. eget kapital	2,7	2,8	3	0,5	2,1
Avkastn. totalt kapital	3,3	3	3,4	2,6	2,8
Medeltal anställda	41	41	42	43	44

Ekonomisk översikt

Bolaget uppvisar en stabil ekonomisk utveckling under perioden 2009 till och med 2013. De två riskfaktorererna, vakanser och räntenivåer, har utvecklats fördelaktigt för bolaget under perioden.

Soliditeten, 23,7 %, är stabil och överstiger krav från ägaren. Avkastningen på det egna kapitalet, 2,7 %, däremot kommer inte upp i nivå med ägardirektivet som stipulerar 5 %, långsiktigt.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Hyresförhandlingarna för 2014 är i skrivande stund ej avslutade. PiteBo har yrkat på en hyreshöjning på 2,8 % och har inte kunnat nå en acceptabel nivå i de lokala förhandlingarna. Ärendet har skickats till central medling. Nivån på hyreshöjningar i landet har minskat från 2,45 % (2012) till 1,92 % (2013). De förhandlingar som är genomförda i dagsläget för 2014 ligger på 1,70 %. Hyresgästföreningarnas utgångsbud i förhandlingarna i landet har legat på 0,0 - 0,5 %. PiteBos yrkande för 2014 baseras på faktiska kostnadsökningar som bolaget har i taxehöjningar, höjd borgensavgift och indexhöjningar i avtal inom olika produktområden.

Förutom ökade kostnader för konsumtion och drift har PiteBo ett underhållsbehov som kräver ökade resurser. Enligt den genomförda fastighetsinventeringen har PiteBo dels en underhållsskuld på ca 270 000 tkr och dels ett framtida behov på 32 000 tkr per år de kommande fem åren (2014-2018). Under 2013 har PiteBo satsat ca 26,5 miljoner kr i underhåll och det är för bolaget exceptionellt höga nivåer. PiteBo behöver öka resurserna för underhåll än mer trots den höga nivån.

Förutom de två aktuella byggprojekten Parken i Bergsviken och Strömsundshuset som enligt planerna färdigställas 2015 respektive 2016 finns 10-13 projekt för nyproduktion eller påbyggnad/ombyggnad som är på idéstadiet i dagsläget. Aktiviteten och ambitionen är fortsatt stor vad gäller nyproduktion de kommande åren. Det måste dock balanseras mot behovet av resurser för underhåll.

Det finns en förhoppning om att lagstiftning kring förvaltning av hyresrätt och förutsättningar för nyproduktion av flerfamiljsbostäder kan förbättras. Sverige lider av bostadsbrist och i princip obefintligt byggande och det finns en samsyn kring behovet av regeländringar. Ett antal utredningar söker nu bästa lösningar för framtiden. Sannolikt kommer en del lösningar att presenteras och möjliga också gälla från 2014.

Den nya lagstiftningen gällande komponentredovisning får konsekvenser för resultat- och balansräkning. Fler åtgärder i fastigheterna kommer att betraktas som investeringar vilket medför att investeringarna kommer att öka och underhållskostnader att minska. Resultaten kommer därmed att öka i redovisningen. Det är en bokföringsteknisk ändring som leder till att verksamheten uppfattas mer lönsam trots att inget ändrats i realiteten.

Disposition av bolagets resultat

	<i>Belopp i kkr</i>
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	127 441
årets resultat	7 353
disponeras för	
balanseras i ny räkning	134 795

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	224 178	218 264
Övriga intäkter	2	1 281	3 333
		<u>225 459</u>	<u>221 597</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-131 693	-133 762
Personalkostnader	5	-23 787	-22 669
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-32 277	-31 240
Rörelseresultat		37 702	33 926
Resultat från finansiella poster			
Räntebidrag		-	-2
Räntekostnader	7	-24 253	-25 276
Borgensavgift		-1 614	-1 651
Resultat efter finansiella poster		11 835	6 997
Bokslutsdispositioner	8	-3 404	-3 238
Resultat före skatt		8 431	3 759
Uppskjuten skatt		1 306	5 366
Aktuell skatt		-2 384	-1 659
Årets resultat		7 353	7 466

h

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	1 124 980	1 133 495
Inventarier och verktyg	10	8 520	10 113
Pågående ny- och ombyggnader	11	2 704	7 312
		<u>1 136 204</u>	<u>1 150 920</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	12	130	130
		<u>130</u>	<u>130</u>
Summa anläggningstillgångar		1 136 334	1 151 050
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		806	870
Fordringar koncernkonto hos Piteå kommun		8 243	5 298
Övriga fordringar hos koncernföretag		217	49
Skattefordringar		844	-
Övriga fordringar		751	561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	612	870
		<u>11 473</u>	<u>7 648</u>
<i>Kassa och bank</i>		18	28
Summa omsättningstillgångar		11 491	7 676
SUMMA TILLGÅNGAR		1 147 825	1 158 726

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (10.000 aktier)		100 000	100 000
Reservfond		31 000	31 000
		<u>131 000</u>	<u>131 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		127 441	119 975
Årets resultat		7 353	7 466
		<u>134 794</u>	<u>127 441</u>
Summa eget kapital		265 794	258 441
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		2 992	3 087
Periodiseringsfonder		5 600	2 100
		<u>8 592</u>	<u>5 187</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar till pensioner	15	2 640	2 739
Avsättning för uppskjuten skatt	16	26 959	28 265
		<u>29 599</u>	<u>31 004</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	770 454	788 674
		<u>770 454</u>	<u>788 674</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		18 220	18 345
Aktuell skatteskuld		-	1 303
Leverantörsskulder		18 184	21 081
Skulder till koncernföretag		10 962	12 056
Övriga skulder		854	1 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	25 166	21 494
		<u>73 386</u>	<u>75 420</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 147 825	1 158 726

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	84	84
Summa	84	84
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i> ✓

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	11 835	6 997
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	33 109	29 032
	44 944	36 029
Betald skatt	-2 384	-1 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	42 560	34 370
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-880	420
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-1 909	4 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 771	39 334
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18 491	-23 860
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		2 961
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 491	-20 899
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		-
Amortering av låneskulder	-18 345	-18 470
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 345	-18 470
Årets kassaflöde	2 935	-35
Likvida medel vid årets början	5 326	5 361
Likvida medel vid årets slut	8 261	5 326

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	2013-12-31	2012-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	32 277	31 240
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-16	-2 176
Avsättningar till pensioner	-99	-32
Kostnadsförda aktiverade projekt	947	
	<u>33 109</u>	<u>29 032</u>
Likvida medel		
Kassa och bank	18	28
Koncernkonto Piteå Kommun	8 243	5 298
	<u>8 261</u>	<u>5 326</u>

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer, om ej annat framgår enligt nedan.

Värderingsprinciper m m

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

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt 22 % i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittligt totalt kapital

Redovisning av intäkter

Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättningen i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Ränta och utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att bolaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utdelningsintäkt redovisas när aktieägarens rätt att få utdelning bedöms som säker. Vinsten på avyttringen av det för fastighetsförsäljningen anskaffade dotterföretaget redovisas som övriga intäkter.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld har beräknas med 22 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. /

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2-2,5
-Av hyresgästen beställt tillval	10
-Inventarier och verktyg	20

Koncernuppgifter

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

Av dotterföretagets totala kostnader och intäkter mätt i kronor avser 46% (46) av externa kostnader och 4 % (4) av intäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. ✓

Not 1 Hyresintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Varmhyror	227 788	222 870
Avgår outhyrda enheter	-2 440	-3 454
Avgår hyresrabatter	-1 170	-1 152
	224 178	218 264

Not 2 Övriga intäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ersättning från hyresgäster	906	841
Ersättning tidigarelagt underhåll	153	173
Ersättning fastighetsskötsel	68	-
Vinst vid avyttring anläggningstillgångar	16	2 176
Övriga intäkter	138	143
Summa	1 281	3 333

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
<i>LR Revision</i>		
Revisionsarvode	105	66
Övriga uppdrag		-
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsarvode	5	5
<i>Piteå Kommun</i>		
Revisionsarvode	37	14
Summa	147	85

Not 4 Övriga externa kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Rep och underhåll	65 069	67 442
Fastighetskatt	4 818	4 295
Taxebundna kostnader	45 663	46 704
Administration och övriga kostnader	16 143	15 321
Summa	131 693	133 762

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Män	31	31
Kvinnor	10	10
Totalt	41	41

Könsfördelning i företagsledningen

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	62,50%	55,56%
Övriga ledande befattningshavare	20%	25%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
VD	813	913
Styrelse	211	196
Övriga anställda	13 861	13 188
Summa	14 885	14 297
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	7 878 1 548	7 516 1 364

Av företagets pensionskostnader avser 190 kkr (fg år 122 kkr) VD, och till styrelsen 0 kr (0).

Sjukfrånvaro

	2013-12-31	2012-12-31
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	2,96%	2,29%
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser Sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	0%	1,4%
Sjukfrånvaron fördelad efter kön:		
Män	3,35%	1,05%
Kvinnor	1,75%	2,67%
Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori:		
29 år eller yngre	4,58%	0%
30-49 år	1,74%	3,58%
50 år eller äldre	3,65%	1,68%

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader och mark	29 811	29 296
Inventarier, verktyg och installationer	2 466	1 944
Summa	32 277	31 240

Not 7 Räntekostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	24 052	25 180
Övrigt	201	96
Summa	24 253	25 276
Räntebidrag		2
Borgensavgift	1 614	1 651
Summa	25 867	26 929

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Förändring av periodiseringsfond	3 500	2 100
Förändring avskrivningar utöver plan	-96	1 138
Summa	3 404	3 238

Not 9 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 482 069	1 469 692
-Nyanskaffningar	17 269	13 371
-Omklassificeringar	4 010	
-Försäljningar		-994
	1 503 348	1 482 069
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-348 574	-319 487
-Årets avskrivning enligt plan	-29 811	-29 296
-Återfört avskrivning försålda fastigheter	17	209
	-378 368	-348 574
Redovisat värde vid årets slut	1 124 980	1 133 495
Taxeringsvärde byggnader:	956 331	911 406
Taxeringsvärde mark:	249 144	206 206
	1 205 475	1 117 612

Statliga bidrag har från 1998 - 2013 reducerat nyanskaffningarna med totalt 21 917 (21 917) kkr /

Not 10 Inventarier och verktyg

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 749	14 270
-Nyanskaffningar	872	5 451
-Avyttringar och utrangeringar	-358	-972
	<u>19 263</u>	<u>18 749</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 636	-7 533
-Avyttringar och utrangeringar	358	841
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 465	-1 944
	<u>-10 743</u>	<u>-8 636</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 520	10 113

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	7 312	2 674
Investeringar	348	4 815
Omklassificeringar	-4 010	
Nedlagt projekt	-946	-177
Redovisat värde vid årets slut	2 704	7 312

Not 12 Andelar i intresseföretag

	2013-12-31	2012-12-31
4 andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening UPA	40	40
90 aktier i SABO Byggnadsförening	90	90
Redovisat värde vid årets slut	130	130

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringar	145	143
Förutbetalda hyror	91	91
Förutbetalda kabel-TV avgifter	266	266
Förutbetalda fakturor	110	370
	<u>612</u>	<u>870</u>

Not 14 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>				
Belopp vid årets ingång	100 000	31 000	119 975	7 466
Disposition av föregående års resultat			7 466	-7 466
Årets resultat				7 353
Belopp vid årets utgång	100 000	31 000	127 441	7 353

Not 15 Avsättningar för pensioner

	2013-12-31	2012-12-31
Avsättning till pension	2 640	2 739
	2 640	2 739

Not 16 Avsättning för uppskjuten skatt

	2013-12-31	2012-12-31
Bokfört värde byggnader	1 071 081	1 080 183
Skattemässigt restvärde byggnader	-948 538	-951 704
	122 543	128 479
Uppskjuten skatteskuld (22%)	26 959	28 265
Förändring uppskjuten skatt	-1 306	-5 366

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Lönerelaterade kostnader	3 491	3 233
Räntekostnader	1 862	1 815
Förutbetalda hyresintäkter	17 537	14 114
Övrigt	2 276	2 332
	25 166	21 494

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	18 220	18 345
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	110 000	110 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	660 454	678 674
	788 674	807 019

Från detta år har beräkning skett med bedömning att lån som förfaller till betalning återupplånas till sin helhet. Jämförelseåret har omräknats.

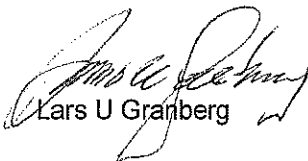
Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	84	84
	84	84

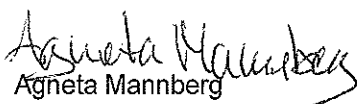
Underskrifter

Piteå 2014-02-20


Anette Christoffersson
Styrelseordförande


Lars U Granberg

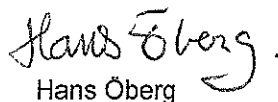

Asa Nordmark



Agneta Mannberg


Vallet Lindqvist


Karl-Gustaf Jonsson

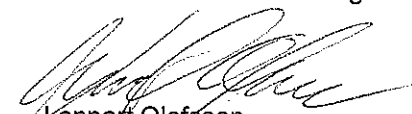

Mariann Marklund


Hans Öberg


Maria Adlers
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 20/2 2014

LR Revision & Redovisning Norr AB


Lennart Olofsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB PiteBo, org.nr 556452-0038

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för AB PiteBo 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 revisionssed 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 PiteBos 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 PiteBo 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 revisions sed i Sverige.

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

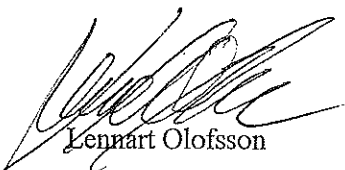
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon 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 21 februari 2014



Lennart Olofsson

Auktoriserad revisor

**Till Årsstämman i
AB PITEBO
org nr 556452-0038**

Granskningsrapport för år 2013

Undertecknad, av fullmäktige i Piteå kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB PITEBO: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 revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån årsstämmans fastställda ägardirektiv. Jag har i min granskning biträttats av sakkunniga från PwC.

Årets granskning har inriktats mot följande:

- Bostadsförsörjning
- Lokalförsörjning
- Efterlevnad av ägarnas styrdokument i form av ägardirektiv, bolagsordning 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 sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Piteå den 21 februari 2014



Monika Isaksson
Lekmannarevisor