
ÅRSREDOVISNING FÖR PITEÅ NÄRINGSFASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Piteå Näringsfastigheter AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Piteå Näringsfastigheter AB har som uppgift att främja arbetsmarknaden i kommunen, verka för ett livskraftigt näringsliv, äga och förvalta fastigheter för industri-, kontors-, affärs- och utbildning samt offentlig verksamhet på ett lönsamt sätt och inom ramen för bolagets resurser, i vissa fall ta större risker än våra konkurrenter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Investeringar

Under räkenskapsåret har koncernen färdigställt investeringar för ca 22 mkr (64 mkr), dessutom har Fermaten KB förvärvat med ett ineliggande fastighetsvärde om 176 mkr.

Händelser under räkenskapsåret

Under våren köptes Fermaten KB, som äger fastigheten som inrymmer Musikhögskolan och Acusticum, tillbaka från Royal bank of Scotland. Fastigheten såldes 2007 till RBS och har därefter hyrts av PNF som i sin tur hyrt ut lokalerna till befintlig verksamhet. Nu är PNF såväl ägare som hyresvärd.

Fastigheten Pitholm 47:59 såldes till ett verkstadsföretag från Kiruna. Företaget kommer att etablera ny verksamhet i Piteå vilket förväntas ge nya arbetstillfällen.

Efter flera års arbete blev den nya detaljplanen och byggnadslov för kvarteret Stadsvapnet klart. Därmed kunde under november arbetena med ett "Allhus" med såväl kulturell som kommersiell verksamhet påbörjas. Investeringen uppgår till ca 75 mkr och inflyttning beräknas ske våren 2015.

Vårdcentralen i kv Siken (fd Åhléns) sattes i konkurs av ägarna och stängdes under sommaren tillsammans med ett stort antal vårdcentraler i Sverige. Under december flyttades i stället verksamhet från anläggningen på Furunäset till de lokaler som vårdcentralen hyrde.

På Acusticum-området har ett arbete inletts tillsammans med kommunens Samhällsbyggnadsförvaltning i syfte att planera hur en framtida expansion av området ska ske.

Under hösten påbörjades ett arbete med att bygga ut kontors- och verkstadslokaler för Sunpine på Haraholmen. Arbetena beräknas färdigställas under hösten 2014 och investeringen uppgår till ca 15 mkr.

Den låga eller i princip obefintliga inflationen ledde till att bolagets hyror för andra året inte kunde indexuppräknas.

Ägarförhållanden


Bolaget är ett helägt dotterbolag till Piteå Kommunföretag AB.

Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag i en koncern med de helägda dotterbolagen Nevatko AB, AB Furunäsets Fastigheter, Svenska Kompositbyn AB KB, Fermaten KB samt Hedfastigheter AB.

Bolaget är också majoritetsägare i KB Stadsvapnet (95%) samt Norrfab i Piteå AB (70%).

Dotterbolagens verksamheter omfattar fastighetsförvaltning.



Omsättning, resultat och ställning koncernen, tkr

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	114 388	113 287	109 958	104 176
Rörelseresultat	26 252	13 893	16 829	9 860
Resultat e. finansiella poster	1 985	-7 206	-1 173	-2 358
Årets resultat	17 526	7 931	9 097	13 967
Balansomslutning	928 186	756 457	727 807	677 880
Soliditet	15,0%	16,1%	15,6%	15,4%
Avkastning på eget kapital	1,5%	negativ	negativ	negativ
Avkastning på totalt kapital	3,1%	1,7%	2,5%	1,9%
Medelantal anställda	12	12	11	11
Vakansgrad	5%	6%	12%	4%

Ägardirektiven för nyckeltal är;

Soliditet	15%
Avkastning på eget kapital	6%
Vakansgrad	3-5%

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Vakansgrad

Lediga lokaler (m2) i förhållande till totala lokaler (m2) per årsskiftet respektive år.

Förväntad framtida utveckling

Problemen med att hyrorna inte kunnat indexuppräknas och därmed ge viss kompensation för ökade kostnader för VA, fjärrvärme, renhållning, löner mm gör att bolagets ekonomi kommer att vara ansträngd under året.

Återköpet av Musikhögskolan och Acusticum kommer att bidra positivt till bolagets resultat då finansieringen av köpet kunnat ske till gynnsamma villkor.

Problemen med hyresgäster som lägger ner verksamheter, säger upp kontrakt eller går i konkurs förväntas tyvärr fortsätta. Marknaden för främst industrilokaler är väldigt svag vilket kommer att ge svårigheter att minska vakanserna i bolagets bestånd.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	57 736
Årets resultat	4 928
	<u>62 664</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att
i ny räkning balanseras

<u>62 664</u>
<u><u>62 664</u></u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.



RESULTATRÄKNINGAR tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2013	2012	2013	2012
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning		114 388	113 287	77 376	78 404
Övriga rörelseintäkter		8 405	7 538	10 274	9 265
Summa intäkter		122 793	120 825	87 650	87 669
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	1	55 679	65 216	46 164	46 286
Personalkostnader	2	8 385	9 140	8 385	9 140
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		32 477	32 576	20 710	24 835
Summa rörelsekostnader		96 541	106 932	75 259	80 261
Rörelseresultat	3	26 252	13 893	12 391	7 408
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar i koncernföretag	4	0	0	857	-2 272
Resultat från andelar i intresseföretag		357	-498		
Ränteintäkter koncernföretag		286	0	286	172
Ränteintäkter övriga		57	210	11	182
Borgensavgift		-1 128	-1 002	-643	-640
Räntekostnader		-23 839	-19 809	-11 014	-10 743
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		1 985	-7 206	1 888	-5 893
Bokslutsdispositioner	5	18 485	15 500	3 040	11 078
Skatt	6	-2 532	-192	0	0
Minoritetens andel i resultat		-412	-171		
ÅRETS RESULTAT		17 526	7 931	4 928	5 185

BALANSRÄKNINGAR tkr		Koncernen		Moderbolaget	
		Not	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och Mark	7	814 489	638 411	319 563	340 005
Förbättringsutgifter på annans fastighet	8	0	23 641	22 116	23 641
Maskiner och inventarier	9	19 110	19 942	16 041	17 484
Pågående nyanläggningar	10	9 343	4 851	1 308	170
		842 942	686 845	359 028	381 300
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i koncernföretag	11	0	0	24 360	22 217
Aktier och andelar i intresseföretag	12	13 495	13 217	4 990	4 990
Fordringar hos koncernföretag		0	0	0	0
Andra långfristiga fordringar		100	86	20	0
Förutbetalda kostnader	13	11 141	11 884	11 141	11 884
		24 736	25 187	40 511	39 091
Summa anläggningstillgångar		867 678	712 032	399 539	420 391
Omsättningstillgångar					
Varulager m m					
Råvaror och förnödenheter		0	99	0	99
		0	99	0	99
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 961	6 589	1 755	2 595
Fordringar hos koncernföretag		0	0	3 727	974
Fordran hos Piteå Kommunföretag AB		18 485	15 500	18 485	15 500
Fordran koncernkonto Piteå Kommun		32 145	14 686	37 681	21 096
Övriga fordringar		3 477	2 745	703	829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 053	2 508	2 029	2 261
		58 121	42 028	64 380	43 255
Kassa och bank		2 387	2 298	13	198
Summa omsättningstillgångar		60 508	44 425	64 393	43 552
SUMMA TILLGÅNGAR		928 186	756 457	463 932	463 943

BALANSRÄKNINGAR tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
Eget kapital	14				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital, 140.040 aktier		14 004	14 004	14 004	14 004
Bundna reserver/Reservfond		43 936	43 583	34 436	34 436
		57 940	57 587	48 440	48 440
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver/Balanserat resultat		63 493	55 915	57 736	52 551
Årets resultat		17 526	7 931	4 928	5 185
		81 019	63 846	62 664	57 736
Summa eget kapital		138 959	121 433	111 104	106 176
Minoritetsintresse		1 234	843	0	0
Avsättningar					
Avsättning pensioner		128	162	128	162
Uppskjuten skatt		2 505	260	0	0
Summa avsättningar		2 633	422	128	162
Långfristiga skulder					
Checkräkningskredit	15	8 111	10 523	0	0
Skulder till kreditinstitut	16	732 831	582 268	301 000	315 100
Summa långfristiga skulder		740 942	592 791	301 000	315 100
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		14 196	12 674	4 400	6 200
Förskott från kunder		6 960	8 430	4 133	3 405
Leverantörskulder		11 125	10 248	5 015	7 646
Skulder till dotterföretag		0	0	32 241	19 395
Skulder till koncernföretag		4 799	4 996	3 310	3 164
Aktuella skatteskulder		99	409	45	269
Övriga skulder		1 430	1 125	175	160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	5 809	3 086	2 381	2 266
Summa kortfristiga skulder		44 418	40 968	51 700	42 505
SKULDER OCH EGET KAPITAL		928 186	756 457	463 932	463 943

POSTER INOM LINJEN tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ställda säkerheter	18	60 200	100 000	10 200	10 000
Ansvarsförbindelser	19	0	0	316 275	137 980

KASSAFLÖDESANALYS tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Den löpande verksamheten				
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 985	-7 206	1 888	-5 893
Avskrivningar	32 477	32 576	20 710	24 835
Upplösning av avsättningar	-34	-34	-34	-34
Koncernbidrag	18 485	15 500	3 040	11 078
Resultat från andelar i intresseföretag	-278	498	0	0
Kommanditdelägares andel i resultat	-21	100	0	0
Realisationsresultat, investeringsverksamheten	-1 985	-50	-1 985	-50
Kostnadsförd aktuell skatt	-287	-209	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	50 342	41 175	23 619	29 936
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Förändring av rörelsekapitalet				
Ökning/Minskning av varulager	99	31	99	31
Ökning/Minskning av korta fordringar	1 366	-8 042	-4 540	-5 864
Ökning/Minskning av korta skulder	3 450	-7 523	9 195	-6 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 257	25 641	28 373	17 369
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-197 602	-63 879	-7 466	-32 200
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	0	-2 143	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	11 013	757	11 013	76
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-186 589	-63 122	1 404	-32 124
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga skulder	148 151	27 967	-14 100	-47 700
Förändring av långfristiga fordringar	729	743	723	54 452
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	148 880	28 710	-13 377	6 752
Årets kassaflöde	17 548	-8 771	16 400	-8 003
Likvida medel vid årets början	16 984	25 755	21 294	29 297
Likvida medel vid årets slut	34 532	16 984	37 694	21 294
Specifikation likvida medel				
Koncernkonto Piteå Kommun	32 145	14 686	37 681	21 096
Kassa och bank	2 387	2 298	13	198
Summa likvida medel	34 532	16 984	37 694	21 294

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag med undantag för BFNAR 2008:1 (K2-regelverket)
Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen oavsett underliggande anledning.

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkningar omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande och en mer betydande andel av resultatet av deras verksamhet.

Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Bolagets andel av intresseföretagens resultat i resultaträkningen samt som ökat/minskat värde på andelen i balansräkningen.

Förvärvsmetoden

Koncernredovisningen har upprättats enligt Redovisningsrådets rekommendation om koncernredovisning. Samtliga förvärv av företag har redovisats enligt förvärvsmetoden. Obeskattade reserver redovisade i de enskilda koncernföretagen uppdelas i koncernens balansräkning i en kapitaldel och en skattedel. Kapitaldelen har förts till bundna reserver. Skattedelen redovisas som avsättningar under rubriken Uppskjuten skatteskuld.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen.
Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.


Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Följande kriterier måste också uppfyllas innan intäkter redovisas.

Hysesintäkter

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Mark avskrivs ej.

Linjär avskrivning görs på avskrivningsbart belopp (anskaffningsvärde med avdrag för beräknat restvärde) över tillgångarnas nyttjandeperiod enligt följande:

Byggnader	20-100 år *
Förbättringsutgifter på annans fastighet	20 år
Maskiner och inventarier	5-10 år
Markanläggningar	20-27 år

* Vissa ombyggnadskostnader skrivs av på 10 år.

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och bokförda avskrivningar redovisas som bokslutsdisposition.

Varulager

Varulagret har värderats enligt lägsta värdets princip, d v s till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Vid bestämmande av anskaffningsvärdet har först-in-först-ut-principen tillämpats.

Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och banktillgodohavanden hos bank samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig löptid på högst tre månader.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld beräknas på temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar på byggander och mark. Uppskjuten skattefordran beräknas för de underskottsavdrag som finns. Netto har bolaget och koncernen en uppskjuten skattefordran. Denna redovisas dock ej som fordran m h t att det är osäkert om och när i tiden bolagets lönsamhet är sådan att underskottsavdraget kan nyttjas.

Koncernförhållanden

Företaget 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 Arvoden till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<i>LR Revision Norr AB</i>				
Revision	88	79	70	50
Övriga tjänster	9	66	9	39
Summa	97	145	79	89

Not 2 Personal	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Medelantalet anställda har varit				
Kvinnor	6	7	6	7
Män	6	5	6	5
Totalt	12	12	12	12

Löner och andra ersättningar				
Styrelse	85	86	85	86
Verkställande direktör	920	849	920	849
Övriga anställda	4 164	4 275	4 164	4 275
Totala löner och ersättningar	5 169	5 210	5 169	5 210
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 678	1 889	1 678	1 889
Pensionskostnader				
Verkställande direktör	340	348	340	348
Övriga anställda	558	1 167	558	1 167
	7 745	8 614	7 745	8 614

Uppsägningstid för VD är 6 månader vid egen uppsägning samt 12 månader vid uppsägning från bolagets sida.

Av ersättning till VD faktureras 30 procent till Piteå Kommunföretag AB, då VD i Piteå Näringsfastigheter AB under året samtidigt innehaft posten som VD i Piteå Kommunföretag AB.

Not 3 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Försäljning	0	0	1 869	1 727
Övriga externa kostnader	23 370	25 141	24 277	17 449

Inköpen avser i huvudsak förbrukningsavgifter, i koncernen, i moderbolaget ingår hyror med 7 760 (fg år 207).

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Resultatandel				
Svenska Kompositbyn AB KB	0	0	-437	197
KB Stadsvapnet			397	-2 469
Fermaten KB	0	0	897	0
Totalt	0	0	857	-2 272

Not 5 Bokslutsdispositioner	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Erhållna koncernbidrag	18 485	15 500	18 485	15 500
Lämnade koncernbidrag	0	0	-15 445	-4 422
Summa bokslutsdispositioner	18 485	15 500	3 040	11 078

Not 6 Skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Skatt på årets resultat	-208	-209	0	0
Skatt på resultatandel i intresseföretag	-79	55	0	0
Uppskjuten skatt på temporära skillnader bokfört/skattemässigt värde fastigheter	-2 224	0	0	0
Förändring uppskjuten skatt på obeskattade reserver	-21	-38	0	0
	-2 532	-192	0	0

Not 7 Byggnader och mark	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	916 314	829 785	537 502	480 798
Ingående anskaffningsvärde i förvärvat bolag	187 000	0	0	0
Årets inköp	15 216	26 557	3 901	76
Årets försäljningar	-13 003		-13 003	0
Omklassificering från påg nyanläggningar	4 726	59 972	170	56 628
Omklassificering från förbättringsutgifter på annans fastighet	27 476	0	0	0
Omklassificering inom noten	28 787	0	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 166 516	916 314	528 570	537 502
Ingående avskrivningar enligt plan	206 735	184 793	167 806	153 271
Ingående avskrivningar enligt plan i förvärvat bolag	17 208	0	0	0
Avskrivning på försäljningar	-4 270	0	-4 270	0
Omklassificering inom noten	25 901	0	0	0
Omklassificering från förbättringsutgifter på annans fastighet	3 835	0	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	28 766	21 942	15 780	14 535
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	278 175	206 735	179 316	167 806
Ingående ack.nedskrivningar	71 168	66 177	29 691	24 500
Årets nedskrivningar	0	5 191	0	5 191
Omklassificering inom noten	2 884	0	0	0
Årets återförda nedskrivningar	-200	-200	0	0
Utgående ack. nedskrivningar	73 852	71 168	29 691	29 691
Bokfört värde	814 489	638 411	319 563	340 005

Ägaren har, via beslut i Kommunstyrelsen 2003, en värdegaranti för bolagets fastighetsbestånd.

Not 8 Förbättringsutgifter på annans fastighet	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	27 476	26 640	27 476	26 640
Omklassificeringar	-27 476	836	70	836
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	27 476	27 546	27 476
Ingående avskrivningar enligt plan	3 835	2 273	3 835	2 273
Omklassificeringar	-3 835	0	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	0	1 562	1 595	1 562
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	3 835	5 430	3 835
Bokfört värde	0	23 641	22 116	23 641

Avser investeringar för hyresgäster å fastigheter på Acusticum- och musikhögskoleområdet som sålts under 2007. 2013 har fastigheterna köpts tillbaka via förvärv av Fermaten KB.
Koncernmässigt omklassificeras posten därav till byggnader och mark.

Not 9 Maskiner och inventarier	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	88 436	78 239	70 886	60 666
Årets inköp	3 281	10 111	2 188	9 229
Omklassificeringar	95	1 106	0	1 106
Årets försäljningar/utrangeringar	-370	-1 020	-370	-115
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91 442	88 436	72 704	70 886
Ingående avskrivningar enligt plan	68 494	64 716	53 402	49 944
Avgår avskrivning på sålda inventarier	-73	-302	-73	-89
Årets avskrivningar enligt plan	3 911	4 080	3 334	3 547
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	72 332	68 494	56 663	53 402
Bokfört värde	19 110	19 942	16 041	17 484

Not 10 Pågående nyanläggningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående nedlagda kostnader	4 851	39 544	170	35 845
Under året nedlagda kostnader	9 313	27 221	1 308	22 895
Under året genomförda omfördelningar	-4 821	-61 914	-170	-58 570
Utgående nedlagda kostnader	9 343	4 851	1 308	170

Not 11 Aktier och andelar i koncernföretag

Företagets namn	Org.nr	Kapitalandel	Moderbolaget	
			2013-12-31	2012-12-31
AB Furunäsets Fastigheter				
10.000 aktier	556472-3681	100%	20 494	20 494
Norrfab i Piteå AB				
7.000 aktier	556755-2491	70%	700	700
Hedfastigheter i Piteå AB				
10.000 aktier	556755-2509	100%	1 000	1 000
Nevatko AB				
1.000 aktier (Bokfört värde 1 krona)	556797-5171	100%	0	0
Svenska Kompositbyn AB KB				
Andelar	916596-9149	100%	4	4
KB Stadsvapnet				
Andelar	916598-6077	100%	19	19
Fermaten KB				0
Andelar	969685-9116	100%	2 143	
Nevatko KB				
Andelar	969710-9081	100%	0	0
			24 360	22 217

Samtliga bolag har säte i Piteå

Företagets namn	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Not 12 Aktier och andelar i intesseföretag				
Norrbottens Bergrumslagring AB				
Org. Nr: 556188-8289				
600 aktier (50 %)	7 084	7 084	4 750	4 750
You Call AB				
Org. nr: 556535-9501				
1 500 aktier (30 %)	6 321	6 043	150	150
Press-Huset i Piteå AB				
Org. nr: 556652-2669				
900 aktier (9 %)	90	90	90	90
	13 495	13 217	4 990	4 990

Samtliga bolag har säte i Piteå

Specifikation årets förändringar

Ingående balans	13 217	13 660	4 990	4 990
Andel i intresseföretags resultat efter skatt (You Call)	278	-443	0	0
	13 495	13 217	4 990	4 990

Resultatandel NBA uppgår till 446 (759 fg år) för året, men motsvarande nedskrivning har skett, varför redovisad resultatandel blir 0 för året och fg år.

Not 13 Förutbetalda kostnader

Långfristig

Förutbetald hyra

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald hyra	11 141	11 884	11 141	11 884
	11 141	11 884	11 141	11 884

Ingen nuvärdesberäkning har skett av den förutbetalda hyran.

Not 14 Eget kapital - Koncernen

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 004	43 583	55 915	7 931
Överföring av föregående års resultat			7 931	-7 931
Förskjutning bundet/fritt eget kapital		353	-353	
Årets resultat				17 526
Utgående balans	14 004	43 936	63 493	17 526

Not 14 Eget kapital - Moderbolaget

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 004	34 436	52 551	5 185
Överföring av föregående års resultat			5 185	-5 185
Årets resultat				4 928
Utgående balans	14 004	34 436	57 736	4 928

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Villkorat aktieägartillskott	31 420	31 420	31 420	31 420

Not 15 Checkräkningskredit

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår i koncernen till 10 mkr (10 mkr) och i moderbolaget till 0 mkr (0 mkr).

Beviljat belopp på koncernkonto uppgår i koncernen till 40 mkr (40 mkr) och i moderbolaget till 20 mkr (20 mkr).

Not 16 Skulder till kreditinstitut	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom 1 - 5 år efter balansdagen	56 784	50 696	17 600	24 800
senare än 5 år efter balansdagen	676 047	531 572	283 400	290 300
	732 831	582 268	301 000	315 100

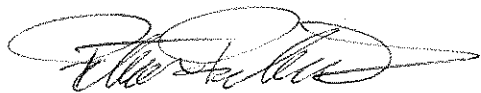
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntor	2 705	2 151	1 390	1 489
Övrigt	3 104	935	991	777
	5 809	3 086	2 381	2 266

Not 18 Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Checkräkningskredit och skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	60 200	100 000	10 200	10 000
	60 200	100 000	10 200	10 000

Not 19 Ansvarsförbindelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Borgensförbindelser, dotterbolag	0	0	27 000	27 000
Delägaransvar i KB Stadsvapnet i Piteå				
Svenska Kompositbyn AB KB	0	0	9 015	11 174
KB Stadsvapnet			101 632	99 806
Fermaten KB	0	0	178 628	0
	0	0	316 275	137 980

Piteå Näringsfastigheter har lämnat en garanti avseende stiftelsen Energitekniskt centrum, ETC, som avser eventuell framtida rivning och sanering av de lokaler stiftelsen hyr av Cinvera. Den bedömning som gjorts i dagsläget är att garantiåtagandet inte kommer behöva infrias i framtiden och att det därmed ej heller behövs någon fondering av medel ur 2013 års bokslut.

Piteå 2014- 01- 22



Peter Roslund
Ordförande



Anders Nyström




Inga-Märta Larsson



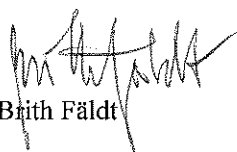
Olof Hammarbäck




Annika Lundgren



Ulf Karlsson



Brith Fäldt



Jan Jonsson
Verkställande direktör

Min revisionberättelse har lämnats 2014- 02- 20



Lennart Olofsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Piteå Näringsfastigheter AB, org.nr 556091-0118

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Piteå Näringsfastigheter AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning 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 och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dessas finansiella resultat och



kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Piteå Näringsfastigheter AB 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 och koncernredovisningen 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 inhämtat 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 20 februari 2014

Lennart Olofsson

Auktoriserad revisor

**Till Årsstämman i
PITEÅ NÄRINGSFASTIGHETER
AKTIEBOLAG
org nr 556091-0118**

Granskningsrapport för år 2013

Undertecknad, av fullmäktige i Piteå kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat PITEÅ NÄRINGSFASTIGHETER AKTIEBOLAG: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 sakkunniga från PwC.

Årets granskning har inriktats mot följande:

- 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 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