

Årsredovisning för
Hedfastigheter i Piteå AB
556755-2509

HEDFASTIGHETER

en del av
Piteå Näringsfastigheter AB



Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Kassaflödesanalys	5
Noter	6-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Hedfastigheter i Piteå AB, 556755-2509 med säte i Piteå Kommun får härmed avge årsredovisning för 2021. Redovisningsvaluta är SEK och belopp anges i kronor där ej annat anges.

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Piteå Öjebyn 116:2. Bolaget ägs till 100 % av Piteå Näringsfastigheter AB som i sin tur ägs av Piteå Kommunföretag AB med säte i Piteå Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Investeringar uppgick under räkenskapsåret till 389 tkr (546 tkr). Bolaget har inte påverkats ekonomiskt eller verksamhetsmässigt av coronapandemin under 2021.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

En hyresgäst förhyr nu samtliga ytor i fastighetensom och vi har inga indikationer på att hyresgästen kommer att påverkas negativt verksamhetsmässigt och ekonomiskt av Coronapandemin under 2022.

Omsättning, resultat och ställning

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kkr 2017-12-31
Nettoomsättning	1 290	1 070	1 087	1 122	1 157
Resultat e. finansiella poster	613	284	-139	128	42
Balansomslutning	9 586	8 480	8 447	8 370	8 276
Soliditet %	42	40	39	38	37

Definition av nyckeltal, se Not 1.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 000 000	2 398 777
Årets resultat		394 934
Vid årets slut	1 000 000	2 793 711

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	2 398 777
årets resultat	394 934
Totalt	2 793 711
disponeras för	
balanseras i ny räkning	2 793 711
Summa	2 793 711

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		1 290 392	1 070 245
Övriga rörelseintäkter		5 031	150
		<u>1 295 423</u>	<u>1 070 395</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-437 719	-571 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-223 265	-182 283
Rörelseresultat	3	<u>634 439</u>	<u>316 170</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 876	-14 541
Övriga finansiella poster		-17 500	-17 500
Resultat efter finansiella poster		<u>613 063</u>	<u>284 129</u>
Bokslutsdispositioner	5	-269 795	-
Resultat före skatt		<u>343 268</u>	<u>284 129</u>
Skatt på årets resultat	6	51 666	-190 337
Årets resultat		<u>394 934</u>	<u>93 792</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 676 691	3 494 479
Inventarier, verktyg och installationer	8	206 795	230 399
		<u>3 883 486</u>	<u>3 724 878</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	9	346 000	256 000
		<u>346 000</u>	<u>256 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 229 486</u>	<u>3 980 878</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran koncernkonto Piteå Kommun		5 350 306	4 428 666
Kundfordringar		-	45 215
Övriga fordringar		6 174	25 394
		<u>5 356 480</u>	<u>4 499 275</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 356 480</u>	<u>4 499 275</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 585 966</u>	<u>8 480 153</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 398 777	2 304 985
Årets resultat		394 934	93 792
		2 793 711	2 398 777
Summa eget kapital		3 793 711	3 398 777
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		206 795	-
Periodiseringsfonder		63 000	-
		269 795	-
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 000 000	5 000 000
		5 000 000	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 238	2 277
Skulder till koncernföretag		706	5 322
Skatteskulder		39 066	64 983
Övriga kortfristiga skulder		79 604	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	372 846	8 794
		522 460	81 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 585 966	8 480 153

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		613 063	284 129
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	12	223 265	182 283
		836 328	466 412
Skatt		-38 334	-25 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		797 994	441 075
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		64 436	292 076
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		441 084	-60 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 303 514	672 615
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-388 992	-595 908
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		7 118	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-381 874	-595 908
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		921 640	76 707
Likvida medel vid årets början		4 428 666	4 351 959
Likvida medel vid årets slut		5 350 306	4 428 666
Specifikation likvida medel			
Koncernkonto Piteå Kommun		5 350 306	4 428 666
Summa likvida medel		5 350 306	4 428 666

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen oavsett underliggande anledning.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än 12 månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader från balansdagen.

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Hysesintäkter

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

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs beslutas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stommar	100
Fasader, yttertak, fönster	20-80
Hissar, ledningssystem	30-50
Övrigt	25-40
Maskiner och inventarier	10
Markanläggningar	20

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån verkligt värde i enlighet med reglerna i kapitel 12 i BFNAR 2012:1 (K3).

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och banktillgodohavanden hos bank samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig löptid på högst 3 månader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Not 2 Arvode till revisorer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>PwC</i>		
Revisionsarvode	14 000	14 000
Summa	14 000	14 000

Not 3 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Inköp (avser förvaltningsarvode)	176 448	175 959
Försäljning	-	-

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	-3 876	-14 541
Summa	-3 876	-14 541

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Periodiseringsfond, årets avsättning	63 000	
Avskrivningar utöver plan	206 795	
Erhållna koncernbidrag	-	-
Summa	269 795	-

Not 6 Skatt på årets resultat

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Aktuell skattekostnad	-39 644	-25 337
Skatt hänförlig till tidigare år	1 310	
Uppskjuten skattefordran	90 000	-165 000
	51 666	-190 337

Avstämning av effektiv skatt

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Resultat före skatt	343 268	284 129
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	-70 712	-60 803
Skattemässig justering för avskrivningar fast egendom	31 073	35 412
Utnyttjat underskottsavdrag		54
Ej avdragsgilla kostnader	-5	-
Temorära skillnader avseende uppskjuten skatt	90 000	-165 000
Skatt hänförlig till tidigare år	1 310	-
Redovisad skatt	51 666	-190 337
Effektiv skattesats	15,05%	66,99%

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	9 216 821	8 620 913
-Nyanskaffningar	388 992	595 908
Vid årets slut	9 605 813	9 216 821
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 747 342	-2 583 323
-Årets avskrivning	-206 780	-164 019
Vid årets slut	-2 954 122	-2 747 342
Vid årets slut	6 651 691	6 469 479
Akkumulerade nedskrivningar	-2 975 000	-2 975 000
Vid årets slut	-2 975 000	-2 975 000
Redovisat värde vid årets slut	3 676 691	3 494 479

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Verkligt värde	4 600 000	4 600 000
----------------	-----------	-----------

Beräkning av verkligt värde

Beräkning av verkligt värde baseras på bolagets egen värdering enligt avkastningsmetoden. Intäkter, före kundförluster, och driftskostnader under bokslutsåret har genererat ett driftsnetto för fastigheten som därefter ställts i relation till ett avkastningskrav som uppgår till 9%. Direktavkastningskravet är bestämt utifrån läge och typ av fastighet och avstämt med lokala banker och värderingsmän.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 078 701	2 078 701
-Avyttringar och utrangeringar	-53 393	
	2 025 308	2 078 701
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 848 302	-1 830 038
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	46 274	
-Årets avskrivning	-16 485	-18 264
	-1 818 513	-1 848 302
Redovisat värde vid årets slut	206 795	230 399

Not 9 Uppskjuten skatt

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående saldo	256 000	421 000
Årets förändring	90 000	-165 000
Uppskjuten skattefordran	346 000	256 000

Temporär skillnad

	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
2021-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Byggnader och mark	3 677 000	5 356 000	-1 679 000
	3 677 000	5 356 000	-1 679 000
2020-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Byggnader och mark	3 494 000	4 737 000	-1 243 000
	3 494 000	4 737 000	-1 243 000

Av bolagets uppskjutna skatteskulder ingår inte uppskjuten skatt på obeskattade reserver vilket uppgår till 56 tkr.

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	5 000 000	5 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Upplupna räntor	897	1 795
Övrigt	371 949	7 000
	372 846	8 795

Not 12 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	223 265	182 283
	223 265	182 283

Not 13 Upplysningar om moderföretag

Bolaget ägs till 100% av Piteå Näringsfastigheter AB (556091-0118) med säte i Piteå Kommun. Företaget ingår i en koncern där Piteå Kommunföretag AB (556620-0795) med säte i Piteå Kommun, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Underskrifter

Piteå den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Helena Stenberg
Ordförande

Anders Nyström

Jonas Viikström

Mikael Borg

Liselott Seldén

Åsa Nordmark

Martin Åström

Linda Nilsson

Linda Rosén
VD

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektronsika signatur

Conny Erkeikki
Auktoriserad revisor

Deltagare

HEDFASTIGHETER I PITEÅ AB 556755-2509 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENA STENBERG

Helena Stenberg
Ordförande

2022-02-04 09:36:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS NYSTRÖM

Anders Nyström
19540418-8970

2022-02-07 10:05:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS VIKSTRÖM

Jonas Vikström

2022-02-06 16:55:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL BORG

Mikael Borg

2022-02-03 12:42:41 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LISELOTT SELDÉN

Liselott Seldén

2022-02-04 12:26:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅSA NORDMARK

Åsa Nordmark

2022-02-07 08:42:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN ÅSTRÖM

Martin Åström

2022-02-04 08:20:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-03 12:36:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Linda Viktoria Nilsson

Datum

Linda Nilsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-03 11:39:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Linda Therese Rosén

Datum

Linda Rosén
Verkställande Direktör

Leveranskanal: E-post

Granskare

Annika Bergstedt

Leveranskanal: E-post

CONNY ERKHEIKKI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-24 14:19:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CONNY ERKHEIKKI

Datum

Conny Erkheikki

Leveranskanal: E-post