

Årsredovisning för

KB Stadsvapnet

916598-6077

STADSVAPNET

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	6-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

KB Stadsvapnet, 916598-6077 med säte i Piteå Kommun får härmed avge årsredovisning för 2021. Redovisningsvaluta är SEK och belopp anges i kronor där ej annat anges.

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Piteå Stadsvapnet 4,5 och 7 i centrala Piteå som innehåller såväl butiker, kontor, gym och kulturhus. Komplementär är Piteå Näringsfastigheter AB och kommanditdelägare är Norra Ringen AB bägge med säte i Piteå Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret uppgår investeringarna till 0 tkr (föregående år 0 tkr) Ett flertal av bolagets hyresgäster påverkades negativt verksamhetsmässigt och ekonomiskt under året av Coronapandemin vilket också märks i bolagets resultat jämfört med 2020.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Efterfrågan på kontorslokaler är god och större än vad bolaget kan tillgodose. Butik, hotell och restaurangtor är fullt uthyrda, men där påverkas hyresgästerna i stor grad av Corona. Bolaget har ännu inte sett några konkurser bland dess hyresgäster, men förväntar en påverkan under lång tid framöver.

Omsättning, resultat och ställning

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kkr 2017-12-31
Nettoomsättning	13 881	14 420	15 473	15 049	14 765
Resultat e. finansiella poster	1 513	2 168	2 756	2 941	3 671
Balansomslutning	166 310	167 071	167 872	165 951	169 405

Förändring av eget kapital

	Kommanditdelägare	Komplementär	Summa
Vid årets början	1 072 175	1 115 937	2 188 112
Insättning/uttag	-1 062 375	-1 105 737	-2 168 112
Årets resultat	741 531	771 796	1 513 327
Vid årets slut	751 331	781 996	1 533 327

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

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		13 880 956	14 420 087
		<u>13 880 956</u>	<u>14 420 087</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-5 763 603	-5 528 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 651 231	-5 671 789
		<u>-11 414 834</u>	<u>-11 200 000</u>
Rörelseresultat	3	2 466 122	3 220 088
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader	5	-387 545	-486 726
Övriga finansiella poster		-565 250	-565 250
		<u>-952 795</u>	<u>-1 051 976</u>
Resultat efter finansiella poster		1 513 327	2 168 112
Resultat före skatt		<u>1 513 327</u>	<u>2 168 112</u>
Årets resultat		<u>1 513 327</u>	<u>2 168 112</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	6	146 679 612	152 320 815
Inventarier, verktyg och installationer	7	28 191	38 219
		<u>146 707 803</u>	<u>152 359 034</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>146 707 803</u>	<u>152 359 034</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		86 442	21 229
Övriga fordringar		73 611	311 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 930	228 139
		<u>230 983</u>	<u>561 098</u>
Kassa och bank	8	19 371 348	14 151 080
Summa omsättningstillgångar		<u>19 602 331</u>	<u>14 712 178</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>166 310 134</u>	<u>167 071 212</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Eget kapital		1 533 327	2 188 112
		<u>1 533 327</u>	<u>2 188 112</u>
Summa eget kapital		<u>1 533 327</u>	<u>2 188 112</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	161 500 000	161 500 000
		<u>161 500 000</u>	<u>161 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		124 700	354 741
Skulder till koncernföretag		310 754	293 270
Skatteskulder		445 337	663 500
Övriga kortfristiga skulder		538 638	403 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 857 378	1 667 938
		<u>3 276 807</u>	<u>3 383 100</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>166 310 134</u>	<u>167 071 212</u>

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		1 513 327	2 168 112
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	11	5 651 231	5 671 789
		<u>7 164 558</u>	<u>7 839 901</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		7 164 558	7 839 901
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		330 114	-177 305
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-106 292	-213 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 388 380	7 449 195
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån			-
Resultatandel till delägare		-2 168 112	-2 755 515
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 168 112	-2 755 515
Årets kassaflöde		5 220 268	4 693 680
Likvida medel vid årets början		14 151 080	9 457 400
Likvida medel vid årets slut		19 371 348	14 151 080
Specifikation likvida medel			
Kassa och bank		19 371 348	14 151 080

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).

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, utangeras 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	5-10
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).

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.

Not 2 Arvode till revisorer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>PwC</i>		
Revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	15 000	15 000

Not 3 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Försäljning		-
Inköp	802 359	800 146
Summa	802 359	800 146

Inköpen avser i huvudsak förvaltningarvode.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Summa	-	-

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader	-387 545	-486 726
Summa	-387 545	-486 726

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	238 061 313	238 061 313
Vid årets slut	238 061 313	238 061 313
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-56 953 924	-51 312 725
-Årets avskrivning	-5 641 203	-5 641 199
Vid årets slut	-62 595 127	-56 953 924
Vid årets slut	175 466 186	181 107 389
Akkumulerade nedskrivningar	-28 786 574	-28 786 574
Vid årets slut	-28 786 574	-28 786 574
Redovisat värde vid årets slut	146 679 612	152 320 815

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Verkligt värde	209 000 000	209 000 000
----------------	-------------	-------------

Beräkning av verkligt värde

Beräkning av verkligt värde baseras på bolagets egen värdering enligt avkastningsmetoden. Intäkter och driftskostnader under bokslutsåret har genererat ett driftsnetto för fastigheterna som därefter ställts i relation till ett direktavkastningskrav på 5%. Direktavkastningskravet är bestämt utifrån läge och typ av fastighet samt avstämt med lokala banker och värderingsmän.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	770 235	770 235
	770 235	770 235
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-732 016	-701 426
-Årets avskrivning	-10 028	-30 590
	-742 044	-732 016
Redovisat värde vid årets slut	28 191	38 219

Not 8 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad kreditlimit		10 000 000
Outnyttjad del	-	-10 000 000
Utnyttjad kreditbelopp	-	-

Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	161 500 000	161 500 000
Summa	161 500 000	161 500 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	14 400	29 131
Förskottsbetald hyresintäkt	1 820 977	1 633 808
Övrigt	22 001	4 999
	1 857 378	1 667 938

Föregående år redovisas förskottsbetald hyresintäkt under rubriken Förskott från kunder.

Not 11 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2021-12-31	2020-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	5 651 231	5 671 789
	5 651 231	5 671 789

Not 12 Upplysningar om ägarförhållanden

Andelsägare vid räkenskapsårets utgång:

Komplementär

-Piteå Näringsfastigheter AB (51%)

Kommanditdelägare

-Norra Ringen AB (49%),säte i Piteå Kommun

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

Not 13 Ställda panter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Piteå den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Linda Rosén
Piteå Näringsfastigheter AB

Andreas Wallstén
Norra Ringen AB

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Conny Erkheikki
Auktoriserad revisor

Deltagare

KB STADSVAPNET 916598-6077 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Linda Therese Rosén

Linda Rosén

2022-02-04 09:18:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Andreas Thomasson Wallstén

Andreas Wallstén

2022-02-03 13:35:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Granskare

Annika Bergstedt

Leveranskanal: E-post

CONNY ERKHEIKKI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CONNY ERKHEIKKI

Conny Erkheikki

2022-02-24 14:06:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post