



ÅRSREDOVISNING 2020

AB NYKVARNSBOSTÄDER

Org.nr: 556577-2323 Räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Årsredovisning 2020

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsens säte: Nykvarn

Innehåll

Året i korthet	5
Förvaltningsberättelse	13
Nyckeltal	22
Resultaträkning – kostnadsslagsindelad	23
Balansräkning	24
Kassaflödesanalys	26
Noter	27
Underskrifter	37

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i hela kronor (SEK). Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Året i korthet

AB Nykvarnsbostäder har fortsatt sin förändringsresa under 2020. Stort fokus har lagts på ekonomi, tydliga och effektiva processer, ständiga förbättringar samt att förstärka kompetensen. Här nedan följer information från bolagets verksamheter och dagliga drift.

Kundansvar och Kundservice

Omorganisation genomfördes under hösten och kundansvar och kundservice flyttades över till Administrationsavdelningen.

Kundservice har fått utökade arbetsuppgifter med fler registreringar av arbetsorder samt bevakning av ytterligare en mailbrevlåda.

Under hösten bytte vi telefoni/växelleverantör. Systemet är mera användarvänligt och möjliggör att vi kan göra de flesta ändringar själva.

Ett närmare samarbete med fastighetsavdelningen på Nykvarns kommun har inletts, vilket medfört en snabbare och säkrare hantering av ärenden.

På grund av Covid-19 tar vi under året beslut om att endast utföra akuta felanmälningar hos våra bostadshyresgäster.

Nykvarnsdagen, som vi deltagit i tidigare år, blev inställd i år på grund av Covid-19.

Under året har handlingsplaner tagits fram utifrån senaste AktivBo undersökningen och ett flertal aktiviteter/åtgärder har genomförts.

Två nummer av vår kundtidning NyboNytt har producerats.

Två ljusdekorationer i form av rådjur köptes in och placerades på Gammeltorpsvägen 1. De lyser upp Nykvarn från första advent tills i slutet av februari.

Två nya avtal har förhandlats fram med Hyresgästföreningen: modernisering av tvättstuga och säkrare lägenhetsförråd. Avtalet om säkerhetsdörr har omförhandlats så att intäkten motsvarar våra kostnader.

Under året genomfördes två marknadsundersökningar med fokus på nybyggnation, tillval och hyresnivåer. Ena undersökningen riktade sig till sökande i vår kö och den andra riktade sig till +65-åringar i vår kö, samt andra boende i Nykvarn.

Kundansvarig har under året fokuserat på otillåtna andrahandsuthyrningar och tre hyresavtal har avslutats med stöd i ny lagstiftning.

Personal och HR

Under sommaren arbetade 23 ungdomar under tre treveckorsperioder med park- och trädgårdsskötsel runt om i Nykvarn. Som arbetsledare hade bolaget främst egen personal.

Under året har 10 medarbetare slutat och 14 nya medarbetare har rekryterats. Bolaget hade 37 (36) anställda vid årets utgång.

Personalomsättningen har inneburit en stor omställning för bolaget. En ny rutin för introduktion av nyanställda har tagits fram och bolaget har även infört en introduktionsdag där man samlar alla nyanställda, chefer och HR. De nyanställda får då information från avdelningscheferna om vilka uppdrag de har och dagen avslutas med gemensam lunch och en rundtur för att visa våra områden och verksamheter.

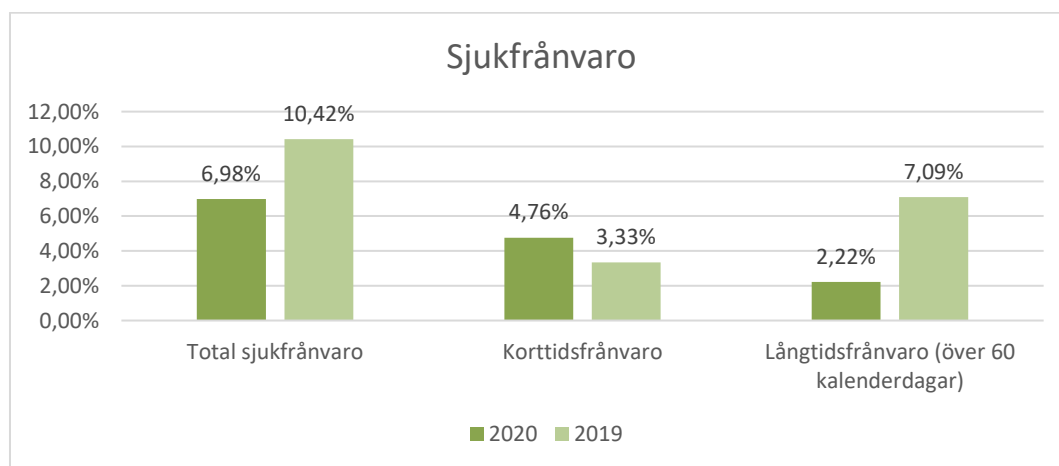
Bolaget har en förmånsportal där medarbetarna har möjlighet att ta del av ett antal utvalda förmåner, pensionstjänster, friskvårdsbidrag mm. Som medarbetare har man även rätt till en friskvårdstimme i veckan.

Bolaget har under året genomfört 11 slumpmässiga alkohol och drogtester

Friskvårdsbidraget har under 2020 nyttjats mera jmf med 2019, både antalet personer samt nyttjat belopp har ökat.

	2020	2019	2018
Antal medarbetare som nyttjat	22	18	18
Totalt nyttjat belopp	34 243 kr	29 081 kr	32 004 kr

Sjukfrånvaron 2020 har trots den rådande pandemin sjunkit jämfört med tidigare år. Sjukfrånvaron 2020 ligger på 6,98 %, jämfört med 10,42% 2019.



Bolaget har drabbats av 2 olycksfall (8) och 3 tillbud (6).

Driftavdelningar på AB Nykvarnsbostäder

Lokalvården

2020 har avdelningen haft stort fokus på att få med höghöjdstädning och fönsterputs i städpolicyen för att säkerställa att alla verksamheter får samma städning utifrån Folkhälsomyndighetens allmänna råd om städning i skolor, förskolor, fritidshem och fritidsverksamhet. Vi har även fått in extrastädning av alla toaletter på skolorna då vi sett att behovet finns. Det uppdaterade avtalet börjar gälla 2021-01-01.

Sjukfrånvaron har ökat till 7,49 % jämfört med 2019 5.36 % och den främsta orsaken är Covid-19 och att man behövt stanna hemma vid minsta symptom enligt FHM rekommendationer. En del har fått stanna hemma under en längre period med kvarstående symptom. Trots att lokalvården finns ute i samtliga verksamheter har vi klarat oss bra med endast ett par konstaterade fall av Covid-19. Sjukfrånvaron har också påverkat långtidssjukfrånvaron som annars skulle ha varit 0% år 2020.

Bostäder

Under 2020 har bolaget drabbats av ett antal vattenskador som även inneburit ökade kostnader. Skogsvägen sticker ut där problemet är uppträngande markfukt. På Gammeltorpsvägen är problemet stopp i avloppen. Där är en större renovering planerad till våren 2021. Stenkullevägens vattenskador har berott mestadels på avloppsrör som inte är tillräckligt förankrade och som glider isär.

• Skogsvägen 3-27	1 204 863 kr
• Gammeltorpsvägen	100 995 kr
• Stenkullevägen 2	271 124 kr

Kostnader för återställning efter branden i tvättstugan på Åshöjdsvägen, i slutet av 2019 har även påverkat 2020 års resultat med -526 276kr. Ersättningen från försäkringsbolaget blev 72 442kr

Radon i bolagets bostäder har under året fortsatt varit en prioriterad fråga. Fokus har varit bostäderna på Åshöjdsvägen. Långtidsmätningen i början av 2020 visade att 10 st lägenheter fortfarande hade ett värde på över 200Bq trots vidtagna åtgärder. Kompletterande åtgärder har utförts under våren/sommaren 2020, mätinstrument har köpts in och korttidsmätningar har genomförts. Mätningarna indikerar att genomförda åtgärder varit framgångsrika. För att ytterligare säkerställa detta har bolaget anlitat experter som fått i uppdrag att mäta, utreda och ta fram en åtgärdsplan så att samtliga lägenheter kommer under gränsvärdet.

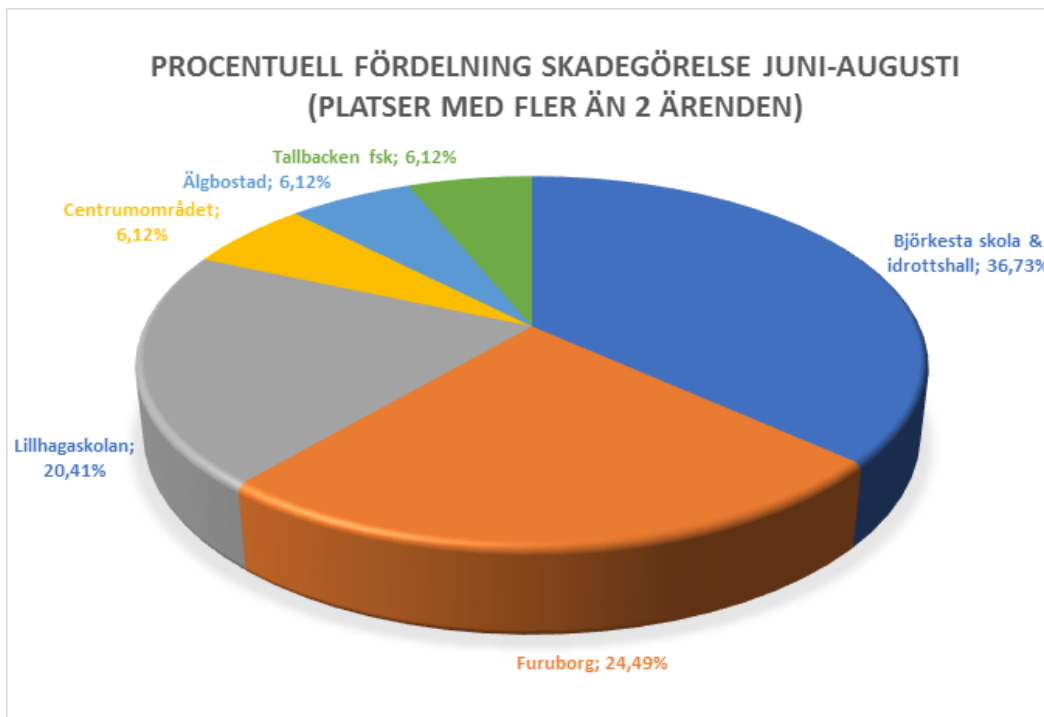
Avdelningen Projekt har arbetat med följande under året:

- Brokvarn
Detaljplanen antogs och projekteringen startade 2020-08-20, förnyad konkurrensutsättning för upphandling av 28 st bostäder. Entreprenör har utsetts. Marklov klart och markarbeten startade 2020-11-20. Projektet håller tidplan och inflytt beräknas till månadsskiftet november/december 2021.
- Hökmossbadet Nykvarn 1:11 m.fl. (Älgbostad)
Detaljplanen färdigställdes under året och antogs 19 maj 2020 i kommunfullmäktige. Detaljplanen överklagades till Mark och miljödomstolen.
- Tekannan 1 m.fl.
Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige i början av 2020. Projektet har genomfört en marknadsundersökning kring efterfrågan av nyproducerade bostäder och är klart att ta steget vidare med projektbudget, typhus och idéhandlingar.
- Karaffen 1&4
I början av året fortsatte arbetet med att ta fram handlingar för upphandling av renoveringsprojektet utifrån genomförd utredning våren 2019 vilken ligger till grund för styrelsens investeringsbeslut. Under våren upptäcks två vattenskador och i samband med dessa så upptäcks ett betydligt större problem. Det framkommer att fastigheterna har fått betydande problem med tillskjutande markfukt, dels genom själva grundläggningskonstruktionen och dels genom den mark som finns under grunderna. Denna problematik som visar sig vara betydligt större än vad som framkommit tidigare blir nu noga genomlyst och åtgärder sätts in för att se om det går att hantera med mindre insatser. Detta visar sig sedermera inte ge önskat resultat. Utifrån ny kunskap har bolaget under hösten arbetat fram en ny plan för projektet som presenterades för styrelsen i december och där bolaget fick i uppdrag att utveckla förslaget under kommande år.

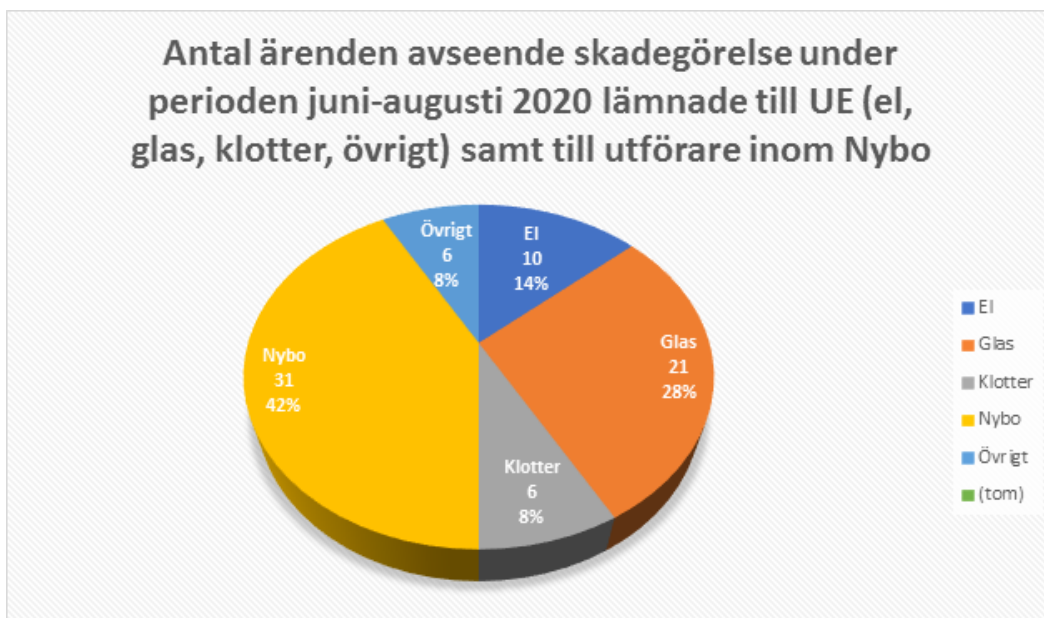
Verksamhetslokaler

Under sommaren har vi sett en ökad skadegörelse på kommunens verksamhetslokaler.

Antalet ärenden fördelade sig enligt följande:



Antalet ärenden fördelat på interna utförare (Nybo) och externa utförare (UE).



Arbetet med SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) har utvecklats under året där kontrollen görs tillsammans med de ansvariga för verksamheten. Detta för att stötta verksamheterna i att utveckla sitt eget systematiska brandskyddsarbete.

Garantibesiktning etapp 2 på Furuborgsskolan genomfördes den 29 september 2020. Där framkom en del anmärkningar gällande elinstallationer och VVS som nu är åtgärdade, förutom närvarostyrningen på belysning i matsal som fortfarande pågår.

Säkerhetsbesiktning av utrustning i idrottshallar/gymnastiksalarna genomfördes under hösten. Av besiktningen framkom en del anmärkningar på utrustning som kan innebära risk för skada. Denna utrustning har säkerställts genom att förhindra användning tills anmärkningarna är åtgärdade.

På äldreboendet Lugnet har radonåtgärder utförts, kylskåp i samtliga lägenheter bytts ut och solfilm på fönster monterats.

Regelbundna driftmöten med kommunens fastighetsavdelning har genomförts under året, där projekt, ekonomi och driftsfrågor hanterats. Dessa möten, som har varit en viktig del i samarbetet och vårt gemensamma arbete med att förvalta, underhålla och utveckla kommunens fastigheter, har varit mycket lyckosamt.

Underhållsbesiktningar har genomförts på kommunens skolor, förskolor, idrottshallar samt äldreboende. Utifrån besiktningssunderlagen tas underhållsplaner fram, tillsammans med kommunen.

Under året har avdelningen ansvarat för ett antal av kommunens byggprojekt både som projektledare, platsledning samt byggarbetsmiljösamordnare för såväl planering och projektering som för utförande (s.k. BAS-P och BAS-U) varav några nämns nedan:

- Lillhagaskolan, ombyggnation hus C och B, fönsterbyte samtliga kvarstående träfönster, entrépartier, takavvattning samt en helt ny omfattande skolgårdsmiljö
- Turingeskolan med markarbeten innergårdar, grundsockelreparation, byte entrépartier.
- Lugnets äldreboende med anläggning av ny uteplats i anslutning till matsalen, byte av kylskåp i lägenheter, åtgärdande av ventilation i lägenheter samt hel omdränering av innergården och iordningställande av kökspersonalens dusch och omklädningsrum.
- Winklerska förskolan med helrenovering av storköket.
- Sandtorps förskola med helrenovering av storköket.
- Hökmossens Förskola med nytt tillagningsstorkök, ny fläktrumsvåning med ny ventilationsanläggning samt byte hela skolan till LED belysning.
- Gammeltorps Förskola med nytt tillagningsstorkök, ny fläktrumsvåning med ny ventilationsanläggning samt byte till LED belysning i hela skolan.
- Taxinge slott med framtagning av programhandlingar, arkitekt- och konstruktionsritningar för infartsmurar och Italienska trädgården, framtagning av förfrågningsunderlag (FU) och administrativa föreskrifter (AF) samt rambeskrivningar, upphandling av totalentreprenad har genomförts och vi projektleder uppdraget hela vägen.
- Nytt Kommunhus med all projektering av hyresgäst Anpassningar, genomförande som sidoentreprenör till totalentreprenören med underentreprenör på installationsdelen, ansvariga för projektledning, platsledning och byggarbetsmiljösamordning (BAS-P och BAS-U).

- Furuborghallen med operativt projektledarskap med huvudinriktning internkontroll i projektet.
- Lillhaga förskola med operativt projektledarskap med huvudinriktning internkontroll i projektet.
- Trygghetspunkter Nykvarn med budgetkalkyl och projektering programhandlingar.
- Lillhagahallen med framtagning av ritningsförslag samt budgetkalkyl.
- Bergtorp förskola med framtagning av typlokal och budgetkalkyler.
- Paviljonger Maskinförarvägen - Paviljongerna skall rivs och samverkan skall ske mellan projekt, sociala omsorgen, polisen samt näringslivsenheten i kommunen för möjlighet till ett värdeutfall efter genomfört projekt. Inleds med framtagning av en modell för genomförande av utbildning i socialprojektform.

Gata, Park, VA och Kultur & Fritid

Året inleddes med en mild vinter som gav möjlighet till mer omfattande skogsarbete.

Fortsatt fokus på den gröna utemiljön där bland annat Lugnets stadspark fick ett lyft.

Nybo fick uppdraget att anlägga grönområdet runt vattentornet. Utförandet sker under våren 2021.

Arbetet med att avverka träd som blivit angripna av barkborre fortlöpte under året och planeras fortsätta även under 2021.

En växande utmaning har varit att hantera bäverfördämningar som kontinuerligt påverkar vattennivån samt flödet i ån och andra vattendrag. Detta i kombination med mycket nederbörd har krävt att Nybo nu arbetat fram en bättre och säkrare rutin vid dammreglering.

Ett omfattande arbete med att mäta in alla skötselobjekt har påbörjats med hjälp av GIS (Geografiskt informationssystem).

Skötselplan framtagen för Taxinge slottspark. Påbörjat är även underhållsplaner för kommunens lekplatser samt naturreservat.

Avdelningen anställde under sommaren 23 stycken ungdomar som bidrog mycket, främst i parkuppdraget. De har rensat ogräs, slipat och oljat bänkar samt målat lekutrustning och VA-anläggningar. Nytt var att handledare främst bestod av Nybos egen personal. Detta bidrog till bättre riktade resurser och därmed bättre resultat.

Effekten av Covid-19 blev tydligt märkbar under sommaren med en ökad mängd besökare på kommunens badplatser. Utökad uppdrag gällande renhållning och ökad tillsyn för att säkerställa livräddningsutrustning. Åtgärder utfördes på Lövnäsbadets parkering där trängseln påverkade framkomligheten för räddningsfordon.

Ingen avvikelse mot förväntat gällande vattenläckor. Däremot utökades tillsynen av överföringsledningen i förebyggande syfte. Nyinstallationer samt renovering har utförts. Det omfattande arbetet med utbyte av vattenmätare som påbörjades hösten 2019 har fortsatt under hela året.

Förändringar har genomförts i uppdraget att sköta vinterväghållningen. Beredskapen består nu av utkallningsledare och efter ordinarie arbetstid används endast externa utförare. Målet är att minska kostnaden och förbättra leveransen.

Stor utveckling har skett inom det administrativa området. Noggrannare uppföljning och mer effektiv planering har gett synligt positivt ekonomiskt resultat.

Verksamhetsutveckling

Mycket fokus har lagts på systematik och ordning och reda. En ny standard för styrande dokument har tagits fram och både nya och uppdaterade dokument har införlivats i den nya standarden.

Under året har Verksamhetsutveckling också stöttat i olika initiativ med syfte att planera inför utökningar inom driftsuppdraget gällande verksamhetslokaler samt ett ev. bildande av ett renodlat driftsbolag.

Verksamhetsutveckling har också startat upp en pilot på samarbetsplattformen Office365 vilket även har varit gynnsamt för bolaget eftersom antalet digitala möten ökade dramatiskt under 2020 i och med rekommendationerna från FHM, att minska kontakter och fysiska möten.

Arbetet med fastighetssystemet har medvetet bromsats in, dels med tanke på de förändringar som kommer att behöva göras för att möta behoven om ett nytt driftbolag skulle bildas och dels för att ett antal förstudier, kravställning och processkartläggning ska hinna göras som en grund för vidare systemförbättringar. Under 2021 kommer vi dels att utöka omvärldsbevakningen för att undersöka hur andra likvärdiga bolag inom allmännyttan och som använder samma system har löst sina utmaningar.

Avdelningen har framgångsrikt kunnat leda bolagets övergång till en ny leverantör av telefoni (mobilooperatör och växeltjänster) vilket redan har lett till en signifikant kostnadsreducering och praktiska förbättringar.

I slutet av 2020 genomfördes ett effektivt målarbete och en planering inför de måluppföljningar som kommer att göras under hela 2021.

Pågående planer

Bostäder

- Brokvarn – Marklov klart och markarbeten startade 2020-11-20. Projektet håller tidplan.
- Hökmossen/Älgbostad - Detaljplanen överklagad till Mark och miljödomstolen.
- Tekannan 1 m.fl. - Projektet har genomfört marknadsundersökning och är klart att ta vidare med projektbudget, typhus och idéhandlingar.
- Karaffen 1&4 – Ändrad inriktning av projektet och nya planer och projektbudget har arbetats fram för vidare diskussioner och beslut till styrelsen.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed följande årsredovisning för AB Nykvarnsbostäder (556577-2323), verksamhetsåret 2020.

Ägar- och koncernförhållande

AB Nykvarnsbostäder är ett allmännyttigt och kommunalt bostadsföretag. AB Nykvarnsbostäder är ett helägt dotterbolag till Nykvarns kommunkoncern AB (556830-7002), som i sin tur ägs av Nykvarns kommun (212000-2999), till 100 %.

Verksamhet och Ägardirektiv

AB Nykvarnsbostäders huvudverksamhet är att affärsmässigt skapa, förvalta och utveckla efterfrågade bostäder och boendemiljöer inom Nykvarns kommun. AB Nykvarnsbostäder skall arbeta för att upprätthålla en god kvalitet i samtliga sina verksamheter. Vi arbetar aktivt och långsiktigt med miljö, sociala förhållanden, personal och respekt för mänskliga rättigheter.

Enligt **ägardirektiv** har bolaget i uppgift att;

NYBO ska främja bostadsförsörjningen inom kommunen genom att utveckla och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadsområden. NYBOs bostadsbestånd ska tillgodose de

boendes och bostadssökandes olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service och hyresnivå.

Det åligger bolaget att långsiktigt säkerställa värdet i bostadsfastigheterna genom ett löpande underhåll inom ramen för vid var tid gällande förutsättningar. Vid nyproduktion av bostäder ska NYBO föreslå samt, efter godkännande av kommunfullmäktige, uppföra bostäder med varierande upplåtelseform i rimlig fördelning.

Under mandatperioden skall NYBO ha en nyproduktion av minst 100 lägenheter.

Samråd ska kontinuerligt ske mellan NYBO och Kommunen i markförvärvs- och planfrågor.

NYBO ska medverka till att en god service finns i bostadsområden där NYBO äger eller förvaltar bostäder och att NYBOs bostadsbestånd anpassas till en god standard för IT-kommunikation. Vidare ska NYBO medverka och ta initiativ i frågor som rör brottsförebyggande åtgärder och verka för medinflytande för hyresgäster.

I samråd med kommunen ska NYBO upplåta och anpassa bostäder för särskilda behov. Detta ska ske genom att kommunen löpande förhyr ca 6 % av lägenhetsbeståndet för sådant ändamål. Om behov av ytterligare lägenheter för ändamålet uppstår från kommunens sida ska NYBO, då vakanser i lägenhetsbeståndet uppstår, prioritera uthyrning till kommunen, dock upp till högst 10 % av NYBOs totala bestånd.

På kommunens uppdrag ska NYBO underhålla de av kommunen ägda fastigheterna på ett sådant sätt att behov av nedskrivning som beror på bristande underhåll inte uppkommer. För detta ska NYBO i samverkan med kommunen upprätta en underhållsplan som årligen fastställs av kommunen.

NYBO ska vara kommunens utförarorganisation vad gäller drift och underhåll av kommunens Va-anläggningar samt gator med vinterväghållning, vägar och parker. Verksamheten ska utföras enligt de avtal som ingåtts mellan kommunen och NYBO. Avtalen anger pris, specifikationer och krav på tjänsterna.

NYBOs bostadverksamhet ska ge förutsättningar för bolagets ekonomiska stabilitet och för tillhandahållande och nyproduktion av bostäder i takt med kommunens och marknadens behov. Bolagets totala hyresintäkter ska bära de sammanlagda kostnaderna för en långsiktig förvaltning samt ge utrymme för en marknadsmässig avkastning.

Driften och underhållet av kommunens fastigheter samt VA, vägar, gata och park ska utföras till självkostnadspris utifrån de avtal för respektive verksamhet, som slutits mellan kommunen och NYBO. Denna verksamhet ska bolaget redovisa skild från bostadsverksamheten.

Bolaget ska vara väl konsoliderat och ha en sådan ekonomisk styrka att det kan klara konjunkturedgångar och andra ekonomiska påfrestningar.

NYBOs allmännyttiga bostadsverksamhet ska generera ett resultat som ger utrymme för en marknadsmässig avkastning. Avkastningskravet för varje nästkommande år fastställs av bolagsstämman. Avkastningen beräknas som direktavkastning, dvs bruttovinst/marknadsvärde, där bruttovinsten är hyresintäkter minus driftkostnader, underhållskostnader,

fastighetsskatt/avgifter och tomträttsavgälder. Avkastningen på den allmännyttiga bostadsverksamheten ska uppgå till minst 3,5 %.

Utdelningen från NYBO ska prövas av Nykvarns kommunkoncern AB (NKK) varje år inom de ramar som bestäms av lagstiftning gällande aktiebolag och allmännyttiga bostadsföretag.

NYBO ska nå en självfinansiering på 100 % för investeringar, exklusive nyproduktion, eller motsvarande större strategiska investeringar. Detta krav på självfinansiering ska uppnås balanserat inom en fyraårsperiod. Investeringar i nyproduktion av bostäder ska självfinansieras till minst 10 %.

Vision

Den vision som beskrevs i den tidigare affärsplanen, Verksamhetsplan 2019-2021, är fortfarande en ledstjärna för oss inom Nykvarnsbostäder och flertalet av de strategiska målen kvarstår.

"Nybo bygger varumärket Nykvarn"

Det är dock dags att ta sikte på den kommande 3-årsperioden och i och med att vi bland annat uppnått målet att få det fulla ansvaret för verksamhetslokalerna i Nykvarns kommun, har vi beslutat att genomföra en ordentlig uppdatering av affärsplanen och fokusera på 4 av de strategiska målen.

Strategiska mål

- Vi lyssnar på våra kunder
- Vi har en väl fungerande organisation
- Vi har välskötta och väl underhållna fastighets- & förvaltningsobjekt
- Vi är det självklara valet för kommunen och medborgare

Omsättning och resultat

AB Nykvarnsbostäder redovisar för 2020 ett resultat efter finansiella poster om 4 289 Tkr (4 901 Tkr) och ett resultat efter skatt om 1 969 Tkr (3 019 Tkr).

Den tyngst vägande orsaken till det lägre resultatet är den avsättning till periodiseringsfond som gjorts i år.

Nettoomsättningen uppgår till 91 488 Tkr (84 085 Tkr) vilket i huvudsak omfattar intäkter för bostäder om 49 966 Tkr (49 043 Tkr), lokaler om 733 Tkr (582 Tkr), samt förvaltningsavtal 40 788 Tkr (34 460 Tkr). Ökningen för bostäder beror i huvudsak på årliga hyreshöjningen. Under året har bolaget inte haft någon realisationsvinst för avyttring av fastigheter, föregående år bokfördes 5 308 Tkr i realisationsvinst under övriga intäkter.

För lokaler är hyresintäkterna högre dels för att vi i samband med ombyggnation för nytt kontor har börjat hyra ut det tidigare kontoret, dels så finns det en lokal för uthyrning i den nya kontorsfastigheten.

Intäkter från förvaltningsavtal har ökat då vi tagit över flera av kommunens projekt.

Reparationer- och underhållskostnader uppgår till 16 492 Tkr (9 415 Tkr). För avdelning Bostäder har kostnader för reparationer och underhåll ökat gentemot föregående år, kostnaderna uppgår till 5 115 Tkr (4 834 Tkr). Lägenhetsunderhållen har minskat med 339 Tkr. Reparationerna har ökat med 590 tkr, där större delen avser kostnader för vattenskador. För avdelning Verksamhetslokaler har kostnaderna ökat jämfört med föregående år och uppgår till 10 608 Tkr (3 687 Tkr) orsaken till detta är att vi räknat in övriga fastighetsrelaterade konsulter i underhållsposten. Dessa avser ny- och ombyggnadsprojekt för kommunens verksamhet.

Årets finansnetto uppgår till - 5 607 Tkr (-5 635 Tkr). De finansiella ränteintäkterna uppgår till 141 Tkr (55 Tkr). De räntebärande skulderna har inte förändrats under året, samtidigt har räntenivån varit något högre än föregående år, vilket påverkar räntekostnaderna som uppgår till 5 747 Tkr (5 690Tkr).

Årets avskrivningar enligt plan avseende byggnader och mark samt inventarier uppgår till 12 491 Tkr (11 655 Tkr). Ökningar på avskrivningar beror till stor del att ombyggnationen på Norra Stationsvägen 26 har skrivits av på helårsbasis för 2020.

Marknad

AB Nykvarnsbostäder har en fortsatt hög efterfrågan på bostäder och lokaler.

Vid årets slut har bolaget en bostadskö på 3 230 (3 495) personer.

NYBO upplåter till kommunen vid årets slut femtiofyra lägenheter för särskilda behov, vilket är 9,8 % av fastighetsbeståndet.

Omflyttningen var under året 15,33 % (14,4 %).

Vakansgraden för lägenheter var under året 0,3% (0,2 %). Ökningen beror till största del på att uppsagda lägenheter har använts som evakueringslägenheter då omfattande renoveringsarbete orsakat att hyresgäster inte kunnat bo kvar i sina ordinarie lägenheter.

Bolagets lokaler utgörs numera inte enbart av mindre kontorslokaler. Vi hyr även ut vårt gamla kontor samt en mindre yta i den nya kontorsbyggnaden. Vakansgraden är 0 % (0 %).

Fastighetsbestånd

Vid årets slut är antalet lägenheter 548 (548). Lägenhetsytan uppgår till 35 557 kvm (35 557 kvm).

Hyresbortfallet uppgår till 435 Tkr (255 Tkr) vilket motsvarar 0,9 % (0,5 %) av hyresintäkterna. I samband med omflyttning har vi varit tvungna att tomställa ett antal lägenheter för att använda som ersättningslägenheter vid större renoveringar. Två lägenheter på Skogsvägen har varit fuktskadade och hyresgästerna har evakuerats till andra lägenheter i beståndet.

Hyresbortfall för parkeringar och garage, ingår i de totala hyresbortfallet och uppgår till 208 Tkr (84 Tkr) vilket motsvarar 9,6 % (4,2 %) av intäkterna för garage och parkeringar. Det senaste tre åren har vi marknadsanpassat hyresnivån för parkeringsplatser vilket har medfört en hyreshöjning med 103 %. Hyresgäster som tidigare hyrt en egen parkeringsplats väljer troligen att parkera på kommunens gratisparkeringar.

Bokfört värde för byggnader och mark är vid årets slut 353 958 Tkr (362 062 Tkr).

Fastighetsvärdering

För 2020 har marknadsvärdesbedömning gjorts internt för samtliga fastigheter med stöd av analysverktyget Datscha, vilket ger en något mer översiktlig värdering. Värderingen sker alltjämt med utgångspunkt från långsiktigt rimliga avkastningskrav, bedömda hyresintäkter samt vakansgrader i ett tioårsperspektiv, kompletterat med marknadens direktavkastningskrav. I samband med årsredovisning har bolaget utifrån dessa principer att utvärdera om det finns någon indikation på att någon av fastigheterna minskat i värde.

Det samlade marknadsvärdet uppgår till 657 891 Tkr (640 181 Tkr).

Investeringar

Årets investeringar uppgår till 10 647 Tkr (28 754 Tkr). Omdränering Nykvarn 10:30 med 783 Tkr samt nya köksstammar på Tillbringaren 3 med 549 tkr. Maskiner och inventarier har anskaffats för 791 Tkr. Anskaffningar för om- och nybyggnad är på 8 524 Tkr, där det största beloppet avser Ströpsta 3:517 (Brokvarn) med 7 552 Tkr. Övriga pågående arbeten för om- och nybyggnad är för Karaffen 1 & 4 med 681 Tkr, Tekannan 1 med 70 Tkr, nya altaner Grytan 5 med 35 Tkr samt Stöpplaren 6 med 186 Tkr.

Underhåll

Omfattande underhållsatsningar har gjorts de senaste åren vilka fortsätter utifrån den underhållsplan som fastställts och reviderats under 2016. Vid årets slut består närmare 54,3% (54,3%) av bolagets fastighetsbestånd av fastigheter byggda mellan 1955–1984.

Kostnader för underhåll av bostäder uppgick under året till 2 249 Tkr (2 558 Tkr).

Finansiering och finansiell ställning

Ingen nyupplåning och inga amorteringar har skett under året. Vid årsskiftet uppgick bolagets låneskuld till Nykvarns kommun till 320 450 Tkr (320 450 Tkr).

Soliditeten är ett mått på den långsiktigt finansiella styrkan och visar hur mycket av tillgångarna som finansierats med eget kapital. Bolagets egna kapital om 83 786 Tkr (81 968 Tkr) gör att bolagets soliditet på balansdagen uppgår till 20,9 % (20,3 %).

Risikanalys

Hysesintäkterna utgör bolagets huvudsakliga intäktspost och ligger till grund för både resultat och marknadsvärde. För bostadsbolag i allmänhet innebär vakansrisken den största risken vad gäller intäktssidan. Befolkningen i Nykvarn ökar stadigt vilket ger ett långsiktigt behov av fler bostäder. Efterfrågan på bolagets lägenheter har under lång tid varit hög och bolaget gör bedömningen att denna utveckling kommer att bestå.

Räntekänslighet, en förändring av räntenivån med 1 % innebär en resultatförändring med 3 205 Tkr.

Investeringar i form av nyproduktion innebär ökad upplåning om inte dessa kan självfinansieras via kassaflöden eller försäljning av andra fastigheter. Ökad upplåning innebär ökad risk avseende ränta. Det finns även risk för vakans då hyresnivåerna blir högre i en nyproduktion i jämförelse med andra boendeformer.

Medarbetarna är bolagets viktigaste resurs för bolagets utveckling samt ambitionen att öka andelen nöjda kunder. Önskad personalomsättning är en risk, varför bolaget strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetare känner arbetsglädje och utvecklas.

Viktiga händelser under året

Radonåtgärder, Radon i bolagets bostäder har under året fortsatt varit en prioriterad fråga. Fokuset har varit bostäderna på Åshöjdsvägen. Långtidsmätningen i början av 2020 visade att 10 st lägenheter fortfarande hade ett värde på över 200Bq trots vidtagna åtgärder. Kompletterande åtgärder har utförts under våren/sommaren 2020, mätinstrument har köpts in och korttidsmätningar har genomförts. Mätningen indikerar att genomförda åtgärder lyckats. För att säkerställa detta har bolaget anlitat experter som fått i uppdrag att mäta, utreda och ta fram en åtgärdsplan för att säkerställa att samtliga lägenheter ligger under gränsvärdet.

Brokvarn, Detaljplanen blev antagen och projekteringen startade 2020-08-20, förnyad konkurrensutsättning för upphandling av 28 st bostäder. Entreprenör har utsetts. Marklov klart och markarbeten startade 2020-11-20. Projektet håller tidplan och inflyttning beräknas till månadsskiftet november/december 2021.

Hökmossbadet Nykvarn 1:11 m.fl. (Älgbostad), Detaljplanen färdigställdes under året och antogs 19 maj 2020 i kommunfullmäktige. Detaljplanen överklagades till Mark och miljödomstolen.

Tekannan 1 m.fl, Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige under början av 2020. Projektet har genomfört marknadsundersökning kring efterfrågan av nyproducerade bostäder och är klart att ta steget vidare med projektbudget, typhus och idéhandlingar.

Karaffen 1&4, I början av året fortsatte arbetet med att ta fram handlingar för upphandling av projektet utifrån genomförd utredning våren 2019 och som ligger till grund för styrelsens investeringsbeslut. Under våren upptäcks två vattenskador och i samband med dessa så upptäcks ett betydligt större problem. Det framkommer att fastigheterna har betydande problem med tillskjutande markfukt, dels genom själva grundläggningskonstruktionen och dels genom den mark som finns under grunderna. Denna problematik som visar sig vara betydligt större än vad som framkommit tidigare blir nu noga genomlyst och åtgärder sätts in för att se om det går att hantera med mindre insatser. Detta visar sig sedermera inte ge önskade resultat. Utifrån ny kunskap har bolaget under hösten arbetat fram en ny plan för projektet som presenterades för styrelsen i december och där bolaget fick i uppdrag att utveckla förslaget.

Covid-19

Ett annorlunda år som inneburit många förändringar, bland annat gällande våra arbets- och förhållningssätt i enlighet med Folkhälsomyndighetens rekommendationer för att bidra till en minskad smittspridning. Omställningar som exempelvis att i större utsträckning mötas digitalt har fungerat mycket bra. I övrigt, minimal påverkan på ekonomin, inga permitteringar och hyresgästernas betalningsförmåga är fortsatt god.

För allas lika värde - Även i år flaggade bolaget och kommunen med regnbågsflaggan under fyra veckor i juli och augusti.



Framtida utveckling

AB Nykvarnsbostäders fortsatta och huvudsakliga uppdrag de kommande åren är att bidra till kommunens bostadsförsörjning genom att uppföra bostäder med varierade upplåtelseformer i rimlig fördelning. I planen finns nyproduktion i Brokvarn om 28 lägenheter med inflyttning månadsskiftet november/december 2021, Karaffen 1 & 4 - renovering och möjlig förtätning, Tekannan 1 mfl. - 35 lägenheter och ett låghus om ca 12 lägenheter, samt ytterligare cirka 30 lägenheter fram till 2024. Vi fortsätter arbetet med att ta fram möjlig mark för exploatering.

Bolagets affärsplan för 2021–2023 visar på flera möjligheter att ta hem en större andel av utförande i egen regi och minska andelen köpta tjänster.

Miljö

Bolagets satsningar på att minska energiförbrukningen och miljöbelastningen har pågått under flera år och fortsätter ha en viktig del i fortsatta arbetet med säkerställande av en väl fungerande fastighetsdrift. Under 2020 upphandlades t.ex. ett nytt avtal gällande förnybar el.

Vi arbetar även utifrån Nykvarns kommuns miljöprogram och följs upp mot det årligen.

Baserat på analyser och målarbete 2020 kommer både miljöplanen och konkreta projekt med fokus på energi och miljö att etableras under de närmaste åren.

Ett konkret exempel är att vi har anslutit oss till Allmännyttans mål om en fossilfri fordonspark till 2030.

Medarbetare

Totalt anställd personal är vid årets slut 37 (36) personer. Av dessa är 21 (21) kvinnor och 16 (15) män. Medelantal anställda är vid årets slut 34 (36).

Sjukfrånvaron har minskat till 6,98 % från 10,42 %. Sjukfrånvaro överstigande 60 kalenderdagar är 31,8 % (68 %) av total sjukfrånvaro.

Intresseorganisationer

AB Nykvarnsbostäder är anslutet till branschorganisationen Sveriges Allmännytta och till arbetsgivarorganisationen FASTIGO samt till Husbyggnadsvaror HBV förening.

Styrelsens arbete under 2020

Styrelsen har under året sammanträtt vid nio tillfällen. Bolagsstämman hölls i maj och en gemensam strategidag med bolagets ledning genomfördes i februari.

Nyckeltal

Översikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Tkr	91 488	84 085	83 631	81 029
Resultat efter finansiella poster, Tkr	4 289	4 901	7 200	8 677
Avkastning på totalt kapital %	2,3%	2,4%	3,2%	3,8%
Balansomslutning, Tkr	443 919	439 728	438 971	430 198
Soliditet, %	20,9%	20,3%	20,3%	19,5%
Medelantal anställda	34	36	34	33
Driftnetto bostäder, Tkr	21 236	21 224	23 300	28 318
Marknadsvärde	657 891	640 181	623 509	612 056

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster + räntekostnader/ ingående balansomslutning

Fr.o.m. räkenskapsåret har bolaget beslutat att använda nyckeltalet avkastning på totalt kapital istället för som tidigare avkastning på eget kapital, då det är ett mer rättvisande nyckeltal.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 000 000	401 000	63 548 087	3 018 629
Överföring av föregående års resultat			3 018 629	-3 018 629
Aktieutdelning på ordinarie bolagsstämma			-154 500	
Aktieägartillskott			0	
Aktieutdelning på extra bolagsstämma			0	
Årets resultat				1 969 306
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	66 412 216	1 969 306

I de fria reserverna vid årets ingång ingår ett villkorat aktieägartillskott på 15 000 000 (15 000 000)

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står

Från 2019 balanserade vinstmedel	66 412 216
Periodens resultat	1 969 306
Summa disponibla vinstmedel	68 381 522

Styrelsen föreslår,

Att delas ut till aktieägare	-139 500
Att balansera i ny räkning	68 242 022

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2020 enligt med 18 kap 4 § aktiebolagslagen.

Styrelsens motivering

I nuvarande lagstiftning gällande allmännyttiga bostadsbolag finns begränsningar avseende utdelning.

Styrelsen anser att AB Nykvarnsbostäders ekonomiska ställning är god samt att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt samt att den ej heller hindrar bolaget från att fullgöra erforderliga investeringar.

Resultaträkning – kostnadsslagsindelad

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	2	91 487 935	84 084 510
Övriga intäkter	3	129 180	5 340 386
Summa rörelseintäkter		91 617 115	89 424 896
Rörelsens kostnader:			
Reparation- och underhållskostnader	4	-16 491 990	-9 415 077
Driftskostnader övriga	5,6	-43 017 328	-47 764 061
Taxebundna kostnader		-8 952 300	-9 409 207
Fastighetsskatt		-768 855	-646 413
Avskrivning, nedskrivning och återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-12 491 388	-11 654 730
Summa rörelsekostnader		-81 721 861	-78 889 488
Rörelseresultat		9 895 254	10 535 408
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	140 626	55 361
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 747 249	-5 690 049
Resultat från finansiella poster:		-5 606 623	-5 634 688
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		4 288 631	4 900 720
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-1 660 000	-430 000
Återföring av periodiseringsfond		500 000	0
Förändring avskrivning utöver plan maskiner och inventarier		-654 000	-588 000
Summa bokslutsdispositioner		-1 814 000	-1 018 000
Resultat före skatt		2 474 631	3 882 720
Skatt på årets resultat	10	-505 325	-864 091
Årets resultat		1 969 306	3 018 629

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	11		
Byggnader och mark		353 958 380	362 076 924
Maskiner, inventarier och tillval		17 125 296	18 712 309
Pågående ny- och ombyggnad		9 645 332	2 070 838
Summa materiella anläggningstillgångar		380 729 008	382 860 071
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Långfristiga fordringar			
Uppskjuten skattefordran	13	908 944	798 984
Övriga långfristiga fordringar	13	61 702	38 837
Summa långfristiga fordringar		970 646	837 821
Summa anläggningstillgångar		381 739 654	383 737 892
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 731 201	1 664 613
Kundfordringar Nykvarns kommun		6 106 297	8 358 489
Övriga fordringar på Nykvarns kommun	14	49 897 848	41 197 894
Skattefordran		989 806	1 413 287
Övriga fordringar	15	2 240 153	2 573 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 214 168	781 823
Summa kortfristiga fordringar		62 179 473	55 989 178
Kassa och bank		21	1 044
Summa omsättningstillgångar		62 179 494	55 990 222
Summa tillgångar		443 919 148	439 728 114

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1.500 aktier)		15 000 000	15 000 000
Reservfond		401 000	401 000
Summa bundet eget kapital		15 401 000	15 401 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		66 412 217	63 548 088
Årets resultat		1 969 306	3 018 629
Summa fritt eget kapital		68 381 523	66 566 717
Summa eget kapital		83 782 523	81 967 717
Obeskattade reserver			
	16		
Avskrivningar inventarier utöver plan		2 387 000	1 733 000
Periodiseringsfonder		8 935 000	7 775 000
Summa obeskattade reserver		11 322 000	9 508 000
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	17	7 870 071	8 431 479
Summa avsättningar		7 870 071	8 431 479
Långfristiga skulder			
Skuld till Nykvarns kommun	18	320 450 000	320 450 000
Summa långfristiga skulder		320 450 000	320 450 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 802 066	9 010 834
Leverantörsskulder Nykvarns kommun		1 070 262	2 221 950
Övriga kortfristiga skulder Nykvarns Kommun		13 500	95 700
Övriga skulder		1 374 829	1 182 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 233 897	6 860 099
Summa kortfristiga skulder		20 494 554	19 370 918
Summa eget kapital och skulder		443 919 148	439 728 114

Kassaflödesanalys

	2020-01-01	2019-01-01-
	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	9 895 254	10 535 408
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar	0	-5 319 527
Realisationsförluster och utrangeringar	191 261	
Avskrivningar och nedskrivningar	12 491 388	11 654 730
Betald skatt	-753 212	-2 201 760
	21 824 691	14 668 851
Erhållen ränta	140 626	55 361
Erlagd ränta	-5 747 249	-5 690 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 218 068	9 034 164
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar	1 558 880	-1 551 565
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	1 123 636	1 285 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 900 584	8 768 285
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 646 586	-28 754 075
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	95 000	8 225 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 551 586	-20 529 075
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder avsättning	0	0
Förändring av långfristiga fordringar	-22 865	-16 324
Aktieägartillskott	0	222 000
Lämnad utdelning	-154 500	-3 808 430
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-177 365	-3 602 754
Förändring av likvida medel	8 171 633	-15 363 544
Likvida medel vid årets början	39 116 486	54 480 030
Likvida medel vid årets slut	47 288 119	39 116 486

1) Fordran på koncernkonto hos Nykvarns kommun redovisas i kassaflödesanalysen som likvida medel under året.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningen har i vissa fall justerats för jämförbarhetens skull.

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Bolagets tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat framgår av not nedan.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser och redovisas netto efter moms och rabatter.

Kundfordringar/fordringar

Kundfordringar/fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterbolag eller intressebolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuell nedskrivning.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar, fr.o.m 2014 enligt komponentsats.

Byggnader har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Följande avskrivningstider tillämpas på Byggnader

Stomme	70 -100 år
Tak	30 - 40 år
Fasad	40 - 50 år
Fönster	50 år
Badrum	40 - 50 år
Inre ytskick lägenhet	25 år
Rör VVS	50 år
Ventilation inkl. styr	25 - 30 år
EL	50 år
Hiss	30 år
Övrigt	25 år
Hyresgästanpassningar	Hyreskontraktets löptid

Årlig procentuell avskrivning för:

Markanläggningar	5%
Tillval balkonger och säkerhetsdörrar	4%/10%
Inventarier och tillval	2-33%

Skatter inklusive uppskjuten skatt/Avsättningar

Skatt på årets resultaträkning består av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat.

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisade värden.

Uppskattningar och bedömningar

Värdering av bolagets fastighetsbestånd - Under året har egen värdering gjorts med hjälp av Datschas programvara. Värderingarna har skett med utgångspunkt från långsiktigt rimliga avkastningskrav, bedömda hyresintäkter- och kostnader samt vakansgrader i ett tioårsperspektiv, kompletterat med marknadens direktavkastningskrav. Vid balansdag har nedskrivningsbehov prövats för varje kassagenererande enhet.

Koncernbidrag

Koncernbidrag har redovisats som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal är operationella leasingavtal. Leasingavgiften periodiseras och redovisas linjärt över leasingperiodens löptid.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Kassaflödesanalys

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

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter eventuell avräkning vid delbetalningar.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester samt betald frånvaro. Redovisning sker i takt med intjänandet.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	49 966 232	49 042 918
Hysesintäkter, lokaler	733 433	581 699
Förvaltningsavtal	40 788 269	34 459 893
	91 487 934	84 084 510

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Återvunna kundförluster	46 804	9 740
Realisationsvinst avyttring fastigheter	0	5 307 946
Realisationsvinst avyttring maskiner & inventarier	0	11 580
Försäkringsersättning	72 442	0
Övriga intäkter	9 934	11 120
	129 180	5 340 386

Not 4 Underhållskostnader

2020	Bostäder	Kommersiella ytor	Verksamhets lokaler	Gata Park VA	Övriga
Reparationer	2 866	8	3 423	359	22
Lägenhetsunderhåll	1 343	0	33	0	0
Övrigt underhåll	906	26	7 152	354	0
Summa	5 115	34	10 608	713	22
2019					
Reparationer	2 276	19	2 871	165	37
Lägenhetsunderhåll	1 682	0	116	0	0
Övrigt underhåll	876	0	700	630	43
Summa	4 834	19	3 687	795	80

I beloppet övrigt underhåll ingår byggkonsulter, projektledning och övriga fastighetsrelaterade konsulter för ny- och ombyggnadsprojekt.

Not 5 Personal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	19	20
Män	15	16
Summa	34	36
Styrelse och ledande befattningshavare		
Män	5	5
Kvinnor	1	1
	6	6
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse och verkställande direktör	1 570 115	1 511 742
Övriga anställda	15 568 972	14 867 233
Summa	17 139 087	16 378 975
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader verkställande direktör	463 295	369 029
Pensionskostnader, övriga	938 182	971 299
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 020 116	5 449 525
Summa	6 421 593	6 789 853

Vid uppsägning av anställning gäller ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning får företaget skilja VD från befattningen med omedelbar verkan, men med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden. VD är dock skyldig att stå till företagets förfogande för arbete med uppgifter som styrelsen anvisar. Pensionsförmån till VD utgår enligt pensionsplan KAP-KL. Därutöver har VD inga andra förmåner utöver kollektivavtal.

Not 6 Ersättningar till revisor

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Revisionsuppdrag	362 203	266 183
Skatteuppdrag	0	34 215
Övriga uppdrag	193 218	0
	555 421	300 398

Not 7 Avskrivningar och nedskrivning

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	10 269 296	9 861 006
Inventarier	2 222 093	1 793 724
Summa avskrivningar och nedskrivningar	12 491 389	11 654 730

Not 8 Ränteintäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ränteintäkter	138 626	53 361
Övriga finansiella intäkter, HBV	2 000	2 000
Summa	140 626	55 361

Not 9 Räntekostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Räntekostnader, långfristigt lån	-5 747 249	-5 690 049
Summa	-5 747 249	-5 690 049

Not 10 Avstämning av aktuell och effektiv skatt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-1 176 693	-410 446
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	671 368	710 957
Uppskjuten skatt avseende ej bokförda intäkter	0	-1 164 602
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	0	0
	-505 325	-864 091
Avstämning av effektiv skattekostnad		
Resultat före skatt	1 974 631	3 882 720
Skatt enligt gällande skatteregler 21,4%	422 571	827 761
Skatt föregående års taxering	-1	-1 211
Skatt på skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	625 555	598 166
Skatt på schablonintäkt periodiseringsfond	8 319	8 014
Skatt på återförd periodiseringsfond	110 210	0
Skatt på ej avdragsgilla kostnader	10 039	8 440
Skatt på direktavdrag enligt det utvidgade reparationsbegreppet	0	0
Utnyttjat underskottsavdrag	0	0
Ej avdragsgill räntekostnad	0	133 878
Skatt på ej bokförda intäkter	0	0
Skatt på ej skattepliktiga intäkter	0	-1 164 602
Uppskjuten skatt avseende ej bokförda intäkter	0	1 164 602
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-671 368	-710 957
Redovisad skatt	505 325	864 091
Effektiv skattesats	25,59%	22,25%

Not 11 Materiella anläggningstillgångar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Byggnader och mark		
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	453 647 413	434 764 593
<i>Inköp</i>	1 331 207	20 500 506
<i>Omklassificeringar</i>	950 200	386 414
<i>Försäljning/ uttrangering</i>	-185 365	-2 004 100
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	455 743 455	453 647 413
Ackumulerade avskrivningar		
<i>Ingående avskrivningar</i>	-91 570 489	-81 709 483
<i>Årets avskrivningar</i>	-10 269 296	-9 861 006
<i>Omklassificeringar</i>	0	0
<i>Försäljning/uttrangering</i>	54 710	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-101 785 075	-91 570 489
Bokfört värde	353 958 380	362 076 924
Marknadsvärde	657 890 544	640 180 544

Not 11 Materiella anläggningstillgångar forts

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	37 510 432	30 719 929
Inköp	790 686	6 865 719
Omklassificeringar	0	0
Försäljning/utrangering	-404 320	-75 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 896 798	37 510 432
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-18 798 123	-17 041 196
Årets avskrivningar	-2 222 093	-1 793 724
Omklassificeringar	0	0
Försäljning/utrangering	248 714	36 797
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 771 502	-18 798 123
Bokfört värde	17 125 296	18 712 309
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 070 838	1 932 357
Inköp	8 524 694	1 387 849
Försäljning/utrangering	0	-862 954
Omklassificeringar	-950 200	-386 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 645 332	2 070 838
Bokfört värde	9 645 332	2 070 838

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
Bokfört värde	40 000	40 000

Not 13 Långfristiga fordringar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader	908 944	798 984
Uppskjuten skattefordran avseende ej bokförda intäkter	0	0
Övriga fordringar	61 702	38 837
	970 646	837 821

Not 14 Fordringar på Nykvarns Kommun

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fordran på koncernkonto Nykvarns kommun	47 288 098	39 115 442
Upplupna intäkter avseende förvaltningsavtal, etc	2 609 750	2 082 452
Bokfört värde	49 897 848	41 197 894

Not 15 Övriga fordringar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Överskott skattekonto	2 205 544	1 600 063
Fordran mervärdesskatt	0	963 581
Övriga fordringar	34 609	9 428
Summa	2 240 153	2 573 072

Not 16 Obeskattade reserver

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Periodiseringsfond beskattningsår 2014	0	500 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2015	1 450 000	1 450 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2018	1 900 000	1 900 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2019	3 495 000	3 495 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2020	430 000	430 000
Periodiseringsfond beskattningsår 2021	1 660 000	0
Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	2 387 000	1 733 000
Summa obeskattade reserver	11 322 000	9 508 000

Not 17 Avsättningar för skatter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden</i>	7 870 071	8 431 479
Summa avsättningar	7 870 071	8 431 479

Not 18 Skuld till Nykvarns Kommun

<i>Skuld</i>	<i>skuld per 2020-12-31</i>	Förfaller till betalning		
		<i>Inom ett år</i>	<i>Inom ett till fem år</i>	<i>Senare än fem år</i>
<i>Låneskuld till Nykvarns kommun</i>	320 450 000	0	0	320 450 000
Summa	320 450 000	0	0	320 450 000

Not 19 Eventualförpliktelser

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Ställda säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
<i>Garantibelopp Fastigo</i>	304 730	304 730

Not 20 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Bygglov för Brokvarn godkändes av Nykvarns Kommun i mitten av januari -21 . Nu inväntar vi att bygglov ska publiceras i Post- och Inrikestidningar och vinna laga kraft i slutet av februari-21.

Covid-19

Vi fortsätter naturligtvis att följa Folkhälsomyndighetens rekommendationer för att bidra till en minskad smittspridning.

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står

Från 2019 balanserade vinstmedel	66 412 216
Årets Resultat	1 969 306
Summa disponibla vinstmedel	68 381 522

Styrelsen föreslår,

Att delas ut till aktieägare	-139 500
Att balansera i ny räkning	68 521 022

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2020 enligt med 18 kap 4 § aktiebolagslagen.

Styrelsens motivering

I nuvarande lagstiftning gällande allmännyttiga bostadsbolag finns begränsningar avseende utdelning.

Styrelsen anser att AB Nykvarnsbostäders ekonomiska ställning är god samt att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt samt att den ej heller hindrar bolaget från att fullgöra erforderliga investeringar.

Underskrifter

Revisorer

Ernst & Young AB

Auktoriserade revisorer, Johanna Eklöf, Ernst & Young.

Mikael Sjölander, Ernst & Young som suppleant.

Lekmannarevisorer, Håkan Tornesque och Rolf Pettersson, ersättare.

Styrelse

Ordinarie ledamöter var vid årsskiftet Peter Nyman Ordförande, Bengt Johansson 1:e vice ordförande,

Mikael Henriksson 2:e vice ordförande, Anders Roos samt Mats Claesson. Suppleanter har varit Lena

Schulte, Karl-Erik Johansson, Mikael Fimmerstad, Urban Söder samt Patrik Claesson.

Nykvarn den februari 2021

Peter Nyman
ORDFÖRANDE

Bengt Johansson
1:e VICE ORDFÖRANDE

Anders Roos

Mats Claesson

Mikael Henriksson
2:e VICE ORDFÖRANDE

Janette Jardefalk
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2021

Ernst & Young AB

Johanna Eklöf
AUKTORISERAD REVISOR