

Årsredovisning

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsår 2002-01-01 - 2002-12-31

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

Årsredovisning för räkenskapsåret 2002-01-01 - 2002-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för AB Nykvarnsbostäder avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	11

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år. *ML*

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

VD har ordet

Det ekonomiska resultatet före skatt blev i stort som budgeterat. En positiv faktor är att vi kunnat öka avskrivningarna på fastigheterna från 1,5 % till 1,6 %. Vårt mål är att inom de närmaste åren nå en avskrivning motsvarande den skattemässiga det vill säga 2,0 %. Dessutom har vi haft möjlighet att öka våra resurser när det gäller det periodiska underhållet av fastigheterna.

Bolagets första nyproduktion av bostadslägenheter blev färdigställda i december. En enplansvilla med två lägenheter och två personalrum har hyrts ut till Nykvarns Kommun för särskilt boende.

Nykvarnsbostäder har idag inga outhyrda lägenheter. Däremot finns det många personer i vår bostadskö som önskar hyra en lägenhet. Planering pågår för att bygga 24 lägenheter i kvarteret Kaffekvarnen 12 med någon av de byggtreprenörer som deltog i SABO-tävlingen "Bygg så vi har råd att bo".

I Nykvarns Centrum har arbetet fortsatt med olika insatser för att vårt centrum skall bli mer attraktivt för våra lokalhyresgäster och kunder.

I början av året flyttade Posten Sverige och Svensk Kassaservice in i nya gemensamma lokaler, vilket innebär att vi fortsättningsvis kan erbjuda bra postservice i vårt centrum.

Efter påsk öppnar Systembolaget en butik i centrum, vilket ytterligare ökar servicen för våra kunder.

Nästa steg att utveckla vårt centrum blir att bygga ytterligare parkeringsplatser, vilka beräknas bli klara under sommaren.

Avslutningsvis vill jag tacka mina medarbetare för goda insatser under det gångna året. Dessutom vill jag också rikta ett tack till den avgående styrelsen för mycket gott arbete under de gångna fyra åren samt hälsa den nya styrelsen välkommen i sitt arbete för AB Nykvarnsbostäder.

Nykvarn i april 2003

Herje Larson

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ORGANISATIONSANSLUTNING

Nykvarnsbostäder är anslutet till branschorganisationen SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) och till arbetsgivarorganisationen FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation) samt till HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening).

NYPRODUKTION

I december 2002 färdigställdes en enplansvilla med två lägenheter och två personalrum på Gammeltorpsvägen 8 B i centrala Nykvarn. Villan förhyrs av Nykvarns kommun för särskilt boende.

Ett nytt staket och två garagelängor med 18 platser färdigställdes i början av året vid Tjusarstigen.

Nykvarnsbostäder medverkade i en byggtävling tillsammans med sju andra kommunala bostadsföretag runt Stockholm och SABO. Tävlingen vanns av NCC.

Nykvarnsbostäder har idag option på att köpa fastigheten Kaffekvarnen 12 av Nykvarns kommun för en produktion av 20-25 lägenheter. Beslut under våren 2003.

PLANERAT UNDERHÅLL

Planerat underhåll, exklusive underhåll i bostadslägenheterna, uppgick till 2,8 Mkr (1,5 Mkr) och innefattade åtgärder som stam- och badrumsrenoveringar Gammeltorpsvägen 1 E, tvätt av fasader och tak Stenkullevägen, byte av ventiler Skogsvägen, målning samt nya armaturer i sex trapphus Stenkullevägen, renovering av radhusens förråd Stenkullevägen, samt byte av ytterbelysning och styr- och reglerutrustning i Centrum.

LOKALANPASSNINGAR

Lokalanpassningar har under året genomförts i Centrum. Under sommaren blev Café Nyfikets lokaler klara samtidigt som Länsstidningen flyttade till nya lokaler. Även ett mindre ombyggnadsarbete har gjorts i ICA Supermarkets lokaler. Arbetet med att färdigställa nya lokaler för Posten Sverige och Svensk Kassaservice har påbörjats och inflyttning i de nya lokalerna beräknas i början av år 2003. Därefter kommer arbetet med Systembolagets nya lokaler att påbörjas.

DRIFT-, UNDERHÅLLS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

På grund av ökade taxor har kostnader för renhållning samt vatten och avlopp ökat i jämförelse med föregående år. Hyresgästernas beställningar av underhåll i lägenheterna har minskat avseende byte av kyl/frys och målning av köksluckor medan byte av spisar och parkettslipning ökat. Totalt är kostnaderna för inre underhåll något lägre i år än förra året. Fastighetsskatten har ökat på grund av höjda taxeringsvärden.



AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

FASTIGHETSBESTÅND

Företaget hade vid årets utgång 17 fastigheter med 629 bostadslägenheter med en sammanlagd yta av 41 005 kvm, ett sextiotal lokaler med en sammanlagd yta av 9 134 kvm, samt 490 parkeringsplatser och 70 garageplatser.

HYROR

Hyrorna för bostäder, garage- och parkeringsplatser höjdes den 1 juni 2002 med 2 %. Lokaler som är kopplade till Hyresgästföreningens förhandlingsordning höjdes med 3,3 % den 1 april 2002. Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen, region Stockholm höjs hyrorna för bostadslägenheter och garageplatser med 3,2 % från den 1 februari 2003. Lokaler kopplade till Hyresgästföreningens förhandlingsordning höjs från den 1 januari 2003 med 2,34 %.

PERSONAL

Vid årsskiftet var 7 (7) personer anställda inom bolaget, varav 2 (2) deltid. Av de anställda var 3 (3) tjänstemän och 4(5) kollektivanställda.

NYEMISSION

Ägaren, Nykvarns Kommun, beslutade under året att öka aktiekapitalet med 10 Mkr till totalt 15 Mkr genom nyemission. Ökningen har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2003-04-07.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter i styrelsen har varit Torbjörn Lund, ordförande, Anders Nordström, vice ordförande, Mikko Holkko, Kjell Eriksson och Mats Enqvist.

Ersättare har varit Allan Harju, Christer Koch och Urban Söder.

Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden under år 2002.

Vid en extra bolagsstämma den 9 januari 2003 utsågs följande styrelse i enlighet med Nykvarns kommunfullmäktiges beslut: Ulf Andersson, ordförande, Ulf Waldekrantz, vice ordförande, Jan Holmqvist, Anders Nordström och Märtha Dahlberg, ledamöter. Till ersättare utsågs Johan Tynnerström, Christer Koch och Kenth Persson.

REVISORER

Auktoriserad revisor har varit Magnus Karlström, Ernst & Young med Magnus Fagerstedt, Ernst & Young som ersättare.

Lekmannarevisor har varit Sven Hansson.

Vid den extra bolagsstämman den 9 januari 2003 valdes Rolf Pettersson till lekmannarevisor och med Håkan Andersson som ersättare.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör har varit Herje Larson. */bn ml*

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

Översikt (Kkr)	2002	2001	2000
Nettoomsättning	37 423	36 858	35 271
Resultat efter finansiella poster	399	148	251
Avkastning på eget kapital	3,8%	4,4%	37,1%
Balansomslutning	233 834	235 840	225 139
Soliditet	6,7%	2,3%	0,6%
Medelantal anställda	7	7	0

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	224 923
Årets vinst	271 122
Kronor	496 045

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till reservfonden avsätts	28 000
i ny räkning överförs	468 045
Kronor	496 045

/s/ m

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

Resultaträkning

		2002-01-01 -2002-12-31	2001-01-01 -2001-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	37 423 453	36 857 574
Övriga intäkter		72 216	123 236
		37 495 669	36 980 810
Rörelsens kostnader:			
Underhållskostnader		-2 692 603	-3 373 362
Driftkostnader	2,3	-10 027 213	-9 763 466
Taxebundna kostnader		-9 189 538	-8 716 140
Fastighetsskatt		-1 212 358	-1 046 157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-3 316 281	-2 861 199
Övriga rörelsekostnader		0	-2 484
		-26 437 993	-25 762 808
Rörelseresultat		11 057 676	11 218 002
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	5	428 947	470 094
Räntekostnader	6	-11 087 856	-11 540 293
		-10 658 909	-11 070 199
Resultat efter finansiella poster		398 767	147 803
Resultat före skatt		398 767	147 803
Skatt på årets resultat	7	-127 645	-39 608
Årets resultat		271 122	108 195

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

Balansräkning

	Not	2002-12-31	2001-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	8		
Byggnader och mark		212 970 896	214 248 796
Inventarier och tillval		1 889 745	1 147 517
Pågående ny- och ombyggnader		3 722 051	0
		218 582 692	215 396 313
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	40 000	40 000
		40 000	40 000
		218 622 692	215 436 313
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 274 688	3 512 766
Fordringar på Nykvarns kommun	10	9 576 184	16 015 519
Övriga fordringar		121 187	140 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		266 855	0
		14 238 914	19 669 153
		972 267	734 650
Kassa och bank			
		15 211 181	20 403 803
Summa omsättningstillgångar			
		233 833 873	235 840 116

h mt

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

Balansräkning, forts

	Not	2002-12-31	2001-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier à nom 10 000 kr)		5 000 000	5 000 000
Ej registrerat aktiekapital		10 000 000	0
Reservfond		65 000	50 000
		15 065 000	5 050 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		224 923	131 727
Årets resultat		271 122	108 195
		496 045	239 922
<i>Summa eget kapital</i>		15 561 045	5 289 922
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för skatter	12	236 423	108 778
		236 423	108 778
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Nykvarns kommun	13	207 200 000	217 200 000
		207 200 000	217 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		0	9 555
Leverantörsskulder		3 724 806	7 409 913
Övriga skulder		1 307 538	1 211 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 804 061	4 610 895
		10 836 405	13 241 416
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		233 833 873	235 840 116
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

Kassaflödesanalys

	2002-01-01 -2002-12-31	2001-01-01 -2001-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	11 057 676	11 218 002
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 316 281	2 861 199
Övrigt	0	0
	14 373 957	14 079 201
Erhållen ränta	428 947	470 094
Erlagd ränta	-11 087 855	-11 545 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 715 049	3 003 869
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning av fordringar 1)	-1 009 096	-3 240 068
Förändring av kortfristiga skulder	-2 405 011	6 553 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten	300 942	6 317 178
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 502 660	-3 119 446
Försäljning av inventarier	0	20 366
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 502 660	-3 099 080
Finansieringsverksamheten		
Ökning av aktiekapitalet	10 000 000	4 000 000
Förändring av långfristiga skulder	-10 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	4 000 000
Förändring av likvida medel 1)	-6 201 718	7 218 098
Likvida medel vid årets början 1)	16 750 170	9 532 072
Likvida medel vid årets slut 1)	10 548 452	16 750 170

1) Fordran på koncernkonto hos Nykvarns kommun redovisas i kassaflödesanalysen som likvida medel. *ml*

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Bolaget har därför bytt redovisningsprincip angående uppskjuten skatt. Bolaget har som jämförelseår justerat verksamhetsår 2001, vilket närmare beskrivs i not 14.

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

Fordringar

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar på byggnader har under 2002 ökats till 1,6% från 1,5%. Avskrivningarna görs systematiskt över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående förteckning:

Avskrivningstider


Datautrustning	33 %
Byggnader	1,6 %
Tillval, med undantag för balkongutrustning och säkerhetsdörrar. Dessa skrivs av med	20 % 2 %
Inventarier och tillval	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital

Nettoresultat i procent av justerat eget kapital.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning. 

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning fördelar sig enligt följande:

	Nettoomsättning	
	2002	2001
Bostäder	30 239 842	29 833 187
Lokaler	6 051 323	5 803 575
Övrigt	1 132 288	1 220 812
	37 423 453	36 857 574

Not 2 Upplysning av revisorns arvode

Arvode och kostnadsersättning	2002	2001
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	77 000	83 000
Övriga uppdrag	73 000	76 000
	150 000	159 000
	2002	2001

Not 3 Personal

Medelantalet anställda:

Män	4	4
Kvinnor	3	3
	7	7

Löner och andra ersättningar:

Styrelsen och verkställande direktören	537 096	269 631
Övriga anställda	1 289 285	1 571 631
	1 826 381	1 841 262

Sociala kostnader:

Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	22 020	5 676
Pensionskostnader övriga anställda	88 327	9 380
Sociala avgifter enligt lag och avtal	573 645	924 951
	683 992	940 007

Vid uppsägning från företagets sida äger verkställande direktör rätt till avgångsersättning motsvarande sex månadslöner. /in

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

	2002	2001
Not 4 Avskrivningar		
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnader och mark	3 047 490	2 653 436
Inventarier	268 791	200 419
	3 316 281	2 853 855

	2002	2001
Not 5 Ränteintäkter		
Ränteintäkter	428 947	470 094
Summa	428 947	470 094

	2002	2001
Not 6 Räntekostnader		
Räntekostnader, långfristiga lån	-11 087 856	-11 540 293
Summa	-11 087 856	-11 540 293

	2002	2001
Not 7 Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	127 645	39 608
Redovisad skattekostnad	127 645	39 608

	2002-12-31	2001-12-31
Not 8 Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark		
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	219 547 064	217 200 000
Inköp	2 055 506	2 347 064
Omrubricerat som byggnadsinventarier	-454 558	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	221 148 012	219 547 064
<i>Ingående avskrivningar</i>	-5 298 268	-2 644 832
Årets avskrivningar	-2 882 257	-2 653 436
Omrubricerat som byggnadsinventarier	3 409	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-8 177 116	-5 298 268
Bokfört värde	212 970 896	214 248 796 /m mc

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

Taxeringsvärden		
Mark	52 175 000	45 293 000
Byggnad	155 705 000	134 499 000
	207 880 000	179 792 000

2002-12-31 **2001-12-31**

Inventarier och tillval

<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	1 504 139	794 607
Inköp	725 103	732 382
Försäljningar/utrangeringar	0	-22 850
Omrubricerat som byggnadsinventarier	454 558	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 683 800	1 504 139
<i>Ingående avskrivningar</i>	-356 622	-156 475
Försäljningar/utrangeringar	0	272
Årets avskrivningar	-434 024	-200 419
Omrubricerat som byggnadsinventarier	-3 409	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-794 055	-356 622

Bokfört värde **1 889 745** **1 147 517**

Pågående ny- och ombyggnader

2002-12-31 **2001-12-31**

<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	0	0
Inköp	3 722 051	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	3 722 051	0

Bokfört värde **3 722 051** **0**

2002-12-31 **2001-12-31**

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

4 st andelar i HBV

40 000 40 000

2002-12-31 **2001-12-31**

Not 10 Fordringar på Nykvarns kommun

Fordran på koncernkonto

9 576 184 16 015 519/

h me

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

Not 11 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning föregående år	5 000 000	50 000	200 897	147 803	5 398 700
Effekt av byte av redovisningsprincip			-69 169	-39 608	-108 777
Ingående eget kapital justerat i enlighet med ny redovisningsprincip	5 000 000	50 000	131 728	108 195	5 289 923
Ej registrerat aktiekapital	10 000 000				10 000 000
Överföring av föregående års resultat		15 000	93 195	-108 195	0
Årets resultat				271 122	271 122
Belopp vid årets utgång	15 000 000	65 000	224 923	271 122	15 561 045

2002-12-31 2001-12-31

Not 12 Avsättningar

Skatt - uppskjuten skatt	236 423	108 778
--------------------------	---------	---------

Not 13 Förfallotid skulder

Skuld	Förfaller till betalning			
	Skuld per 2002-12-31	Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Skulder till Nykvarns kommun	207 200 000	0	207 200 000	
	207 200 000	0	207 200 000	

0 / ur ...

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

Not 14 Omräkning till ny redovisningsprincip

(Uppskjuten skatt)

År 2002 övergick AB Nykvarnsbostäder till en ny redovisningsprincip, som påverkade redovisningen av bolagets resultat- och balansräkning enligt nedan (poster i sammandrag för år 2001)

	Enligt fastställda resultat- och balansräkningar		Efter omräkning till ny redovisnings- princip
Resultaträkning			
Nettoomsättning	36 980 810		36 980 810
Rörelsekostnader	-25 762 808		-25 762 808
Rörelseresultat	11 218 002		11 218 002
Finansiella poster	-11 070 199		-11 070 199
Resultat efter finansiella poster	147 803		147 803
Uppskjuten skatt	-	-39 608	-39 608
Årets resultat	147 803		108 195
Balansräkning			
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	215 436 313		215 436 313
Omsättningstillgångar	20 403 803		20 403 803
Summa tillgångar	235 840 116		235 840 116
Eget kapital			
Bundet eget kapital	5 050 000		5 050 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	200 897	-69 170	131 727
Årets resultat	147 803	-39 608	108 195
Summa eget kapital	5 398 700		5 289 922
Skulder			
Avsättningar	-	108 778	108 778
Långfristiga skulder	217 200 000		217 200 000
Kortfristiga skulder	13 241 416		13 241 416
Summa skulder	230 441 416		230 550 194
Summa skulder & eget kapital	235 840 116		235 840 116

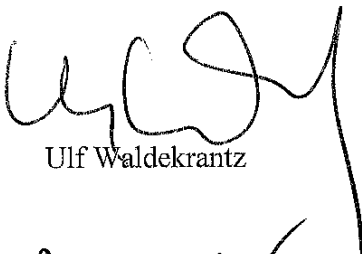
AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

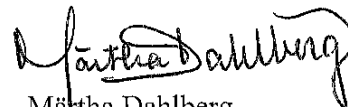
Nykvarn den 23 april 2003



Ulf Andersson
Styrelsens ordförande



Ulf Waldekrantz



Mårtha Dahlberg



Jan Holmqvist

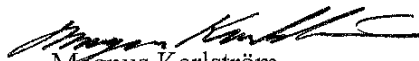


Anders Nordström



Herje Larson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 23 april 2003



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor