

Årsredovisning

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2003-01-01 - 2003-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2003-01-01- 2003-12-31

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

| Innehåll | Sid.nr. |
|--------------------------------------------|---------|
| Förvaltningsberättelse | 2-3 |
| Översikt och förslag till vinstdisposition | 4 |
| Resultaträkning - kostnadsslagsindelad | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Redovisnings- och värderingsprinciper | 9 |
| Noter | 10-14 |

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr.). Uppgifterna inom parantes avser föregående år. *ml*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Organisationsanslutning

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

Nyproduktion

Under året har Nykvarnsbostäder förvärvat fastigheten Kaffekvarnen 12 av kommunen.

24 stycken lägenheter kommer att uppföras i fyra separata byggnader. Hela projektet är beställt av Skanska enligt deras BO KLOK-koncept. Beräknade hyresintäkter bedöms täcka kostnader för produktion och finansiering. Nyproduktionen påbörjades under senhösten 2003 och inflyttning är beräknad till efter sommaren 2004. Projektet skall ses som ett första steg mot att tillgodose den stora efterfrågan som finns på lägenheter inom Nykvarns centralort. Det var mer än tio år sedan som det producerades hyresrätter i Nykvarn.

Nykvarnsbostäder tillsammans med kommunen har även påbörjat att detaljplanera flera områden där det går att förtäta på egen mark. Allt för att tillgodose den efterfrågan som finns.

Planerat underhåll

Totalt underhåll, exklusive vidarefakturerade kostnader för kommunarbete, uppgick till 3,3 Mkr (2,7 Mkr) och innefattar större åtgärder som HLU, målningsarbeten på Stenkullevägen och fortsatta stambyten på Gammeltorpsvägen. En tioårig underhållsplan finns som ständigt uppdateras.

Lokala anpassningar

Under året har lokalanpassningar gjorts åt Systembolaget som flyttat in i sina nya lokaler under våren 2003. Vårdcentralen påbörjade ett större inre renoveringsarbete i sina lokaler där Nykvarnsbostäder var med och bekostade ny ventilation. Omförhandling av hyreskontraktet med Vårdcentralen kommer att göras under 2004.

En annan större investering som gjordes i centrum var iordningsställandet av ytterligare ca 40 p-platser för att underlätta åtkomsten till det lokala utbudet av varor och tjänster.

Arbetet med projektering av om- och tillbyggnad av befintligt kommunhus intensifierades under hösten. Arbetet resulterade i att kommunen i februari 2004 formellt tog över projektet och därtill hörande åtaganden.

Drifts- och administrationskostnader

Drifts- och administrationskostnader uppgår till ungefär samma nivåer som föregående år. En större reservering gjordes av osäkra kundfordringar till följd av eftersläpning vad gäller rutiner för krav och inkasso. Under senhösten 2003 har nya rutiner införts avseende krav och inkasso vilket gett positiva resultat. *mc*

Fastigetsbestånd

Företaget hade vid årets utgång 17 fastigheter med 629 lägenheter omfattande en samlad yta av 40 887 kvm, ett sextiototal lokaler med en sammanlagd yta av 7 675 kvm och lite drygt 500 p-platser samt ett 70-tal garageplatser.

Årets avskrivningar har ändrats från tidigare 1,6% till 2%. Denna ändring resulterade i ökade avskrivningskostnader med 0,7 Mkr jämfört med tidigare år.

I december genomförde Nykvarnsbostäder en marknadsvärdering av fastighetsbeståndet.

Marknadsvärdet uppgick till 258 Mkr, att jämföras med det bokförda värdet som vid utgången av året uppgick till 214 Mkr.

Under året har en gestaltungsplan tagits fram för Nykvarnsbostäder. Planen har tagit fasta på konceptet "Trädgårstadsens" karaktärer där gator och kvarter har tydliggjorts och gröna rum skapats. Denna plan ligger till grund för det fortsatta arbetet att göra fastighetsbeståndet och dess utemiljöer så attraktiva, trygga och beoendevänliga som möjligt. I planen har det även tagits hänsyn till planerade men ännu ej beslutade nyproduktioner.

Hyror

Hyrorna för bostäder och garage höjdes den 1 februari 2003 med 3,2% och den 1 januari 2004 gjordes motsvarande höjning med 2,9%. Lokaler kopplade till hyresgästföreningens förhandlingsordning höjdes med 2,34% den 1 januari 2003 och med 2% den 1 januari 2004.

Personal

Vid årsskiftet var 10 (7) personer anställda inom bolaget, varav 3 (2) deltid, 1 (0) föräldrarledig 1 (0) person var sjukskriven. I antalet deltidsanställda vid årsskiftet ingår även den tidigare VD:n vars slutlön erlades i januari 2004.

Styrelse

Ordinarie ledamöter i styrelsen har varit Ulf Andersson, ordförande, Ulf Waldekrantz, vice ordförande, Jan Holmqvist, Märtha Dahlberg och Anders Nordström.


Suppleanter har varit Johan Tynnerström, Christer Koch och Kent Persson.

Revisorer

Auktoriserade revisorer har varit Magnus Karlström, Ernst & Young med Magnus Fagerstedt, Ernst & Young som suppleant.

Lekmannarevisor har varit Rolf Pettersson med Håkan Andersson som ersättare.

Verkställand Direktör

Herje Larsson har varit verkställande direktör t.o.m. 15 oktober. Därefter är Johan Tynnerström tillförordnad verkställande direktör. 

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

| Översikt | 2003 | 2002 | 2001 |
|----------------------------------------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, kkr | 40 455 | 37 423 | 36 858 |
| Resultat efter finansiella poster, kkr | 1 685 | 399 | 148 |
| Avkastning på eget kapital, % | 10,4% | 3,8% | 4,4% |
| Balansomslutning, kkr | 236 817 | 233 834 | 235 840 |
| Soliditet, % | 7,1% | 6,7% | 2,3% |
| Medelantal anställda | 7 | 7 | 7 |

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|------------------|------------------|
| Balanserad vinst | 468 045 |
| Årets vinst | 1 276 754 |
| Summa | 1 744 799 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

| | |
|---------------------------|----------------------------|
| till reservfonden avsätts | 128 000 |
| i ny räkning överförs | 1 616 799 |
| Summa | 1 744 799 <i>ml</i> |

Resultaträkning

| | | 2003-01-01- Not 2003-12-31 | 2002-01-01- 2002-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----|-------------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter: | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 40 454 608 | 37 423 453 |
| Övriga intäkter | | 86 392 | 72 216 |
| | | 40 541 000 | 37 495 669 |
| Rörelsens kostnader: | | | |
| Underhållskostnader | | -4 234 495 | -2 692 603 |
| Driftskostnader | 2,3 | -8 891 268 | -10 027 213 |
| Taxebundna kostnader | | -9 356 907 | -9 189 538 |
| Fastighetsskatt | | -1 242 347 | -1 212 358 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | 4 | -4 530 802 | -3 316 281 |
| Övriga rörelsekostnader | | -24 644 | 0 |
| Rörelseresultat | | 12 260 537 | 11 057 676 |
| Resultat från finansiella investeringar: | | | |
| Ränteintäkter | 5 | 316 248 | 428 947 |
| Räntekostnader | 6 | -10 892 317 | -11 087 856 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 684 468 | 398 767 |
| Resultat före skatt | | 1 684 468 | 398 767 |
| Skatt på årets resultat | 7 | -407 714 | -127 645 |
| Årets resultat | | 1 276 754 | 271 122 |

| Balansräkning | 2003-01-01- Not 2003-12-31 | 2002-01-01- 2002-12-31 |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| <i>Tillgångar</i> | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 8 | |
| Byggnader och mark | 213 703 060 | 212 970 896 |
| Inventarier och tillval | 3 418 505 | 1 889 745 |
| Pågående ny- och ombyggnader | 2 563 652 | 3 722 051 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | <i>219 685 217</i> | <i>218 582 692</i> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 9 | 40 000 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | <i>40 000</i> | <i>40 000</i> |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i> | <i>219 725 217</i> | <i>218 622 692</i> |
| Omsättningstillgångar | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Kundfordringar | 3 354 311 | 4 274 688 |
| Fordringar på Nykvarns kommun | 10 | 12 744 858 |
| Övriga fordringar | 101 969 | 121 187 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 266 855 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | <i>16 201 138</i> | <i>14 238 914</i> |
| Kassa och bank | <i>890 827</i> | <i>972 267</i> |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i> | <i>17 091 965</i> | <i>15 211 181</i> |
| <i>Summa tillgångar</i> | <i>236 817 182</i> | <i>233 833 873</i> |

Balansräkning, forts

| | 2003-01-01- Not 2003-12-31 | 2002-01-01- 2002-12-31 |
|--|-------------------------------|---------------------------|
|--|-------------------------------|---------------------------|

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

11

Bundet eget kapital

Aktiekapital (1.500 aktier á 10.000 kronor)

15 000 000

5 000 000

Ej registrerat aktiekapital

0

10 000 000

Reservfond

93 000

65 000

Summa bundet eget kapital**15 093 000****15 065 000*****Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

468 045

224 923

Årets resultat

1 276 754

271 122

Summa fritt eget kapital**1 744 799****496 045*****Summa eget kapital*****16 837 799****15 561 045****Avsättningar**

12

Avsättningar för skatter

644 137

236 423

Summa avsättningar**644 137****236 423****Långfristiga skulder**

13

Skuld till Nykvarns kommun

207 200 000

207 200 000

Summa långfristiga skulder**207 200 000****207 200 000****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

4 135 096

3 724 806

Övriga skulder

1 285 198

1 307 538

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 714 952

5 804 061

Summa kortfristiga skulder**12 135 246****10 836 405*****Summa eget kapital och skulder*****236 817 182****233 833 873****Poster inom linjen**

Ställda säkerheter

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga *an*

| Kassaflödesanalys | 2003-01-01- Not 2003-12-31 | 2002-01-01- 2002-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 12 260 537 | 11 057 676 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 4 530 802 | 3 316 281 |
| | 16 791 339 | 14 373 957 |
| Erhållen ränta | 316 248 | 428 947 |
| Erlagd ränta | -10 892 317 | -11 087 855 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 6 215 270 | 3 715 049 |
| Förändringar i rörelsekapital | | |
| Minskning/ökning av fordringar 1) | 190 550 | -1 009 097 |
| Minskning/ökning av kortfristiga skulder | 1 298 842 | -2 405 011 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 7 704 662 | 300 941 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -5 633 329 | -6 502 660 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -5 633 329 | -6 502 660 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Nycmission | 0 | 10 000 000 |
| Förändring av långfristiga skulder | 0 | -10 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 0 | 0 |
| Förändring av likvida medel 1) | 2 071 333 | -6 201 719 |
| Likvida medel vid årets början | 10 548 451 | 16 750 170 |
| Likvida medel vid årets slut | 12 619 784 | 10 548 451 |

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Bolagets tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat 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. Avskrivningarna på byggnader har under 2003 ökat till 2,0% från 1,6%.

Avskrivningar görs systematiskt över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående förteckning:

Nyttjandeperioder uppgår till:

| | |
|---------------------------------------|-----|
| Datautrustning | 33% |
| Byggnader | 2% |
| Kundanpassningar kommersiella lokaler | 20% |
| Tillval balkonger och säkerhetsdörrar | 2% |
| Inventarier och tillval | 20% |

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto i procent av genomsnittligt eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansslutning. *ml*

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande:

| | 2003 | 2002 |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 31 145 742 | 30 239 842 |
| Lokaler | 6 596 247 | 6 051 323 |
| Övrigt | 2 712 619 | 1 132 288 |
| Summa | 40 454 608 | 37 423 453 |

Not 2 Upplysning av revisionsarvode och kostnadsersättningar

| | 2003 | 2002 |
|------------------|----------------|----------------|
| Revisionsuppdrag | 120 250 | 77 000 |
| Övriga uppdrag | 282 292 | 73 000 |
| Summa | 402 542 | 150 000 |

Not 3 Personal

| | 2003 | 2002 |
|--------------------------------|----------|----------|
| Medelantalet anställda: | | |
| Kvinnor | 4 | 4 |
| Män | 3 | 3 |
| Summa | 7 | 7 |

Löner och andra ersättningar:

| | | |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Styrelsen och Verkställande direktörer | 599 008 | 537 096 |
| Övriga anställda | 1 395 475 | 1 289 285 |
| Summa | 1 994 483 | 1 826 381 |

Sociala kostnader:

| | | |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Pensionskostnader för styrelsen och VD | 22 523 | 22 020 |
| Pensionskostnader övriga anställda | 96 881 | 88 327 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 720 010 | 573 645 |
| Summa | 839 414 | 683 992 |

Av posten ersättning till styrelse och VD avser 402.332 kr. tidigare VD och 81.831 kr. nuvarande VD.

Den tidigare VD:ns anställningsförhållande med bolaget upphörde 2004-01-12.

Till ny VD skall bolaget teckna pension enligt ITP motsvarande ca 10% av bruttolönen samt att anställningsförhållandet löper t.o.m. 2004-12-31.

Av posten pensionskostnader för styrelse och VD avser 22.523 kr. tidigare VD. *ml*

Noter, forts**Not 4 Avskrivningar**

| | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Avskrivningar enligt plan: | | |
| Byggnader och mark | 3 652 427 | 3 047 490 |
| Inventarier | 878 375 | 268 791 |
| Summa | 4 530 802 | 3 316 281 |

Not 5 Ränteintäkter

| | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|---------------|----------------|----------------|
| Ränteintäkter | 316 248 | 428 947 |
| Summa | 316 248 | 428 947 |

Not 6 Räntekostnader

| | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Räntekostnader, långfristigt lån | -10 892 317 | -11 087 856 |
| Summa | -10 892 317 | -11 087 856 |

Not 7 Skatt på årets resultat

| | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|--------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|
| Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader | 407 714 | 127 645 |
| Summa | 407 714 | 127 645 <i>ml</i> |

Noter, forts

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

| | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|-------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Byggnader och mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 221 148 012 | 219 547 064 |
| Inköp | 1 334 230 | 2 055 506 |
| Omrubriceringar | 3 096 051 | -454 558 |
| <i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <i>225 578 293</i> | <i>221 148 012</i> |
| Ingående avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -8 177 116 | -5 298 268 |
| Årets avskrivningar | -3 698 117 | -2 882 257 |
| Omrubricerat som byggnadsinventarier | 0 | 3 409 |
| <i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i> | <i>-11 875 233</i> | <i>-8 177 116</i> |
| Bokfört värde | 213 703 060 | 212 970 896 |
| Taxeringsvärden | | |
| Mark | 52 175 000 | 52 175 000 |
| Byggnad | 155 705 000 | 155 705 000 |
| Summa | 207 880 000 | 207 880 000 |
| Inventarier och tillval | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 2 683 800 | 1 504 139 |
| Inköp | 1 837 445 | 725 103 |
| Omrubriceringar | 524 000 | 454 558 |
| <i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <i>5 045 245</i> | <i>2 683 800</i> |
| Ingående avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -794 055 | -356 622 |
| Årets avskrivningar | -832 685 | -434 024 |
| Omrubricerat som byggnadsinventarier | 0 | -3 409 |
| <i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i> | <i>-1 626 740</i> | <i>-794 055</i> |
| Bokfört värde | 3 418 505 | 1 889 745 ml |

Noter, forts

| | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Pågående ny- och ombyggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 3 722 051 | 0 |
| Inköp | 2 461 652 | 3 722 051 |
| Omrubriceringar | -3 620 051 | 0 |
| <i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <i>2 563 652</i> | <i>3 722 051</i> |
| Bokfört värde | 2 563 652 | 3 722 051 |

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|----------------------|---------------|---------------|
| 4 st andelar i HBV | 40 000 | 40 000 |
| Bokfört värde | 40 000 | 40 000 |

Not 10 Fordringar på Nykvarns kommun

| | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|-------------------------|-------------------|------------------|
| Fordran på koncernkonto | 11 728 957 | 9 576 184 |
| Övriga fordringar | 1 015 901 | 0 |
| Bokfört värde | 12 744 858 | 9 576 184 |

Not 11 Eget kapital

| | <u>Aktie-</u> <u>kapital</u> | <u>Reserv-</u> <u>fond</u> | <u>Balanserad</u> <u>vinst</u> | <u>Årets</u> <u>resultat</u> | <u>Totalt</u> |
|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 15 000 000 | 65 000 | 224 923 | 271 122 | 15 561 045 |
| Överföring av föregående års resultat | | 28 000 | 243 122 | -271 122 | 0 |
| Årets resultat | | | | 1 276 754 | 1 276 754 |
| Belop vid årets utgång | 15 000 000 | 93 000 | 468 045 | 1 276 754 | 16 837 799 <i>me</i> |

Noter, forts

Not 12 Avsättningar

| | <u>2003</u> | <u>2002</u> |
|----------------------|----------------|----------------|
| Uppskjuten skatt | 644 137 | 236 423 |
| Bokfört värde | 644 137 | 236 423 |

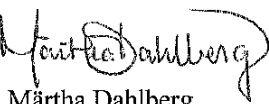
Not 13 Förfallotid skulder

| Skuld | Skuld per 2003-12-31 | Förfaller till betalning | | |
|----------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| | | Inom ett år | Inom ett till fem år | Senare än fem år |
| Skuld till Nykvarns kommun | 207 200 000 | 0 | 207 200 000 | 0 |
| Bokfört värde | 207 200 000 | 0 | 207 200 000 | 0 |

Nykvarn den 31 mars 2004



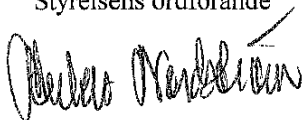
Ulf Andersson
Styrelsens ordförande



Märtha Dahlberg



Jan Holmqvist



Anders Nordström



Ulf Waldekrantz



Johan Tynnerström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 31 mars 2004



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor