

Årsredovisning

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2004-01-01 - 2004-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknad kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på ordinarie bolagsstämma den 2005. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag på vinstdisposition.

Nykvarn den 2005

Johan Tynnerström

Årsredovisning

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2004-01-01 - 2004-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2004-01-01- 2004-12-31

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

Innehåll	Sid.nr.
Förvaltningsberättelse	2-3
Översikt och förslag till vinstdisposition	3
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Redovisnings- och värderingsprinciper	8
Noter	9-13

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

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 2004 färdigställdes nyproduktionen av 24 stycken lägenheter på fastigheten Kaffekvarnen 12. Alla lägenheter var uthyrda i samband med inflyttning den 1 augusti.

Ny detaljplan för centrala delarna av Nykvarn beräknas ha vunnit laga kraft under sommaren 2005, vilken ger förutsättningar för ytterligare nyproduktion på ca 150 lägenheter.

Av dessa kan det vara rimligt att Nykvarnsbostäder bygger hälften som hyresrätter.

Enligt plan kommer första projektet att bli ca 30 lägenheter på Åshöjden, bakom kommunhuset, med början senhösten 2005.

Reparationer, underhåll och HLU

Totala kostnader under denna punkt uppgick till 4,8 Msek (4,9 Msek). Av dessa utgör kostnader för HLU 1,1 Msek (1,3 Msek). Övriga större kostnader är reparationer och underhåll av lekplatser, fasadrenoveringar, stambyten samt kostnader för elunderhåll.

Lokala anpassningar

Under året har endast en smärre lokalanpassning gjorts åt Systembolaget.

Drifts- och administrationskostnader

Årets drifts- och administrationskostnader uppgår till 4,2 Mkr (4,5 Mkr)

En större reservering gjordes av osäkra kundfordringar samtidigt som kravarbetet avseende sena betalare gett positivt resultat.

Fastighetsbestånd

Företaget hade vid årets utgång 18 fastigheter med 651 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.

Under 2004 har ingen ny fastighetsvärdering gjorts utan den värdering som gjordes i slutet av 2003 får även ligga till grund för årets jämförelse mellan marknadsvärde och bokfört värde.

Marknadsvärdet av Kaffekvarnen 12 har satts lika med produktionskostnaden.

Marknadsvärdet uppgick till 285 Mkr (258 Mkr), att jämföras med det bokförda värdet som vid utgången av året uppgick till 237 Mkr (214 Mkr).

Under året har även styrelsen fastställt principer för iordningställande av yttermiljöer såsom fasader och tomtmark.

Hyror

Hyrorna för bostäder och garage höjdes den 1 januari 2004 med 2,9 % och den 1 januari 2005 gjordes motsvarande höjning med 2,5%.

Personal

Vid årsskiftet var 8 (10) personer anställda inom bolaget, varav 1 (3) deltid, 1 (1) föräldrarledig *ml*

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.

Verkställande Direktör

Johan Tynnerström anställdes som ordinarie vd i november 2004.

Dessförinnan hade Johan Tynnerström ett tillfälligt förordnande.

Översikt	2004	2003	2002
Nettoomsättning, kkr	43 475	40 455	37 423
Resultat efter finansiella poster, kkr	2 467	1 685	399
Avkastning på eget kapital, %	13,9%	10,4%	3,8%
Balansomslutning, kkr	254 334	236 817	233 834
Soliditet, %	7,3%	7,1%	6,7%
Medelantal anställda	7	7	7

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	1 616 799
Årets vinst	1 759 720
Summa	3 376 519

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till reservfonden avsätts	180 000
i ny räkning överförs	3 196 519
Summa	3 376 519 <i>ml</i>

Resultaträkning

		2004-01-01- Not 2004-12-31	2003-01-01- 2003-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	43 475 155	40 454 608
Övriga intäkter		156 288	86 392
		43 631 443	40 541 000
Rörelsens kostnader:			
Underhållskostnader		-3 528 328	-4 234 495
Driftskostnader	2,3	-13 491 400	-8 891 268
Taxebundna kostnader		-10 192 037	-9 356 907
Fastighetsskatt		-1 274 547	-1 242 347
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	-4 932 658	-4 530 802
Övriga rörelsekostnader		0	-24 644
		-33 418 970	-28 280 463
Rörelseresultat		10 212 473	12 260 537
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	5	110 417	316 248
Räntekostnader	6	-7 856 201	-10 892 317
		-7 745 784	-10 576 069
Resultat efter finansiella poster		2 466 689	1 684 468
Resultat före skatt		2 466 689	1 684 468
Skatt på årets resultat	7	-706 969	-407 714
Årets resultat		1 759 720	1 276 754

Balansräkning	2004-01-01- Not 2004-12-31	2003-01-01- 2003-12-31
<i>Tillgångar</i>		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	8	
Byggnader och mark	237 505 487	213 703 060
Inventarier och tillval	4 096 970	3 418 505
Pågående ny- och ombyggnader	254 824	2 563 652
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>241 857 281</i>	<i>219 685 217</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>241 897 281</i>	<i>219 725 217</i>
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	2 423 027	3 354 311
Fordringar på Nykvarns kommun	10	3 606 576
Övriga fordringar	3 852 160	101 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	904 495	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>10 786 258</i>	<i>16 201 138</i>
Kassa och bank	<i>1 650 158</i>	<i>890 827</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>12 436 416</i>	<i>17 091 965</i>
<i>Summa tillgångar</i>	<i>254 333 697</i>	<i>236 817 182</i>

Balansräkning, forts

	2004-01-01- Not 2004-12-31	2003-01-01- 2003-12-31
--	-------------------------------	---------------------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

11

Bundet eget kapital

Aktiekapital (1.500 aktier á 10.000 kronor)

15 000 000

15 000 000

Reservfond

221 000

93 000

Summa bundet eget kapital**15 221 000****15 093 000*****Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

1 616 798

468 045

Årets resultat

1 759 720

1 276 754

Summa fritt eget kapital**3 376 518****1 744 799*****Summa eget kapital*****18 597 518****16 837 799****Avsättningar**

12

Avsättningar för skatter

1 351 106

644 137

Summa avsättningar**1 351 106****644 137****Långfristiga skulder**

13

Skuld till Nykvarns kommun

222 200 000

207 200 000

Summa långfristiga skulder**222 200 000****207 200 000****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

3 311 815

4 135 096

Övriga skulder

393 184

1 285 198

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8 480 074

6 714 952

Summa kortfristiga skulder**12 185 073****12 135 246*****Summa eget kapital och skulder*****254 333 697****236 817 182****Poster inom linjen**


Ställda säkerheter

Inga


Inga

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 

Kassaflödesanalys	2004-01-01- Not 2004-12-31	2003-01-01- 2003-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	10 212 473	12 260 537
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 932 658	4 530 802
	15 145 131	16 791 339
Erhållen ränta	110 417	316 248
Erlagd ränta	-7 856 201	-10 892 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 399 347	6 215 270
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av fordringar 1)	-2 707 501	190 550
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	49 827	1 298 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 741 673	7 704 662
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27 104 722	-5 633 329
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 104 722	-5 633 329
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	15 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 000 000	0
Förändring av likvida medel 1)	-7 363 049	2 071 333
Likvida medel vid årets början	12 619 784	10 548 451
Likvida medel vid årets slut	5 256 735	12 619 784

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

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.

Avskrivningar görs systematiskt över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt enligt nedanstående förteckning:

Nyttjandeperioder uppgår till:

Datautrustning	33%
Byggnader	2%
Kundanpassningar kommersiella lokaler	20%
Tillval balkonger och säkerhetsdörrar	4%
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:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Bostäder	35 309 058	31 145 742
Lokaler	5 846 031	6 596 247
Övrigt	2 320 066	2 712 619
Summa	43 475 155	40 454 608

Not 2 Upplysning av revisionsarvode och kostnadsersättningar

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Revisionsuppdrag	142 026	120 250
Övriga uppdrag	114 411	282 292
Summa	256 437	402 542

Not 3 Personal

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	3	4
Män	4	3
Summa	7	7

Löner och andra ersättningar:

Styrelsen och Verkställande direktörer	562 109	599 008
Övriga anställda	1 745 121	1 395 475
Summa	2 307 230	1 994 483

Sociala kostnader:

Pensionskostnader för styrelsen och VD	55 000	22 523
Pensionskostnader övriga anställda	47 159	96 881
Sociala avgifter enligt lag och avtal	751 040	720 010
Summa	853 199	839 414

Vid uppsägning från företagets sida äger verkställande direktören rätt till avgångsersättning motsvarande 6 månadslöner. *mc*

Noter, forts

Not 4 Avskrivningar

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	3 951 448	3 698 117
Inventarier	981 210	832 685
Summa	4 932 658	4 530 802

Not 5 Ränteintäkter

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Ränteintäkter	110 417	316 248
Summa	110 417	316 248

Not 6 Räntekostnader

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Räntekostnader, långfristigt lån	7 856 201	10 892 317
Summa	7 856 201	10 892 317

Not 7 Skatt på årets resultat

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	706 969	407 714
Summa	706 969	407 714 <i>AM</i>

Noter, forts

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	225 578 293	221 148 012
Inköp	25 400 361	1 334 230
Omrubriceringar	2 353 514	3 096 051
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>253 332 168</i>	<i>225 578 293</i>
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-11 875 233	-8 177 116
Årets avskrivningar	-3 951 448	-3 698 117
Omrubricerat som byggnadsinventarier	0	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-15 826 681</i>	<i>-11 875 233</i>
Bokfört värde	237 505 487	213 703 060
Taxeringsvärden		
Mark	66 046 000	52 175 000
Byggnad	156 576 000	155 705 000
Summa	222 622 000	207 880 000
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	5 045 245	2 683 800
Inköp	1 659 675	1 837 445
Omrubriceringar	0	524 000
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>6 704 920</i>	<i>5 045 245</i>
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 626 740	-794 055
Årets avskrivningar	-981 210	-832 685
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-2 607 950</i>	<i>-1 626 740</i>
Bokfört värde	4 096 970	3 418 505 <i>ml</i>

Noter, forts

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 563 652	3 722 051
Inköp	44 686	2 461 652
Omrubriceringar	-2 353 514	-3 620 051
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>254 824</i>	<i>2 563 652</i>
Bokfört värde	254 824	2 563 652

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
4 st andelar i HBV	40 000	40 000
Bokfört värde	40 000	40 000

Not 10 Fordringar på Nykvarns kommun

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Fordran på koncernkonto	3 606 576	11 728 957
Övriga fordringar	0	1 015 901
Bokfört värde	3 606 576	12 744 858

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	93 000	468 045	1 276 754	16 837 799
Överföring av föregående års resultat		128 000	1 148 753	-1 276 754	
Årets resultat				1 759 720	
Belopp vid årets utgång	15 000 000	221 000	1 616 798	1 759 720	18 597 518 <i>mol</i>

Noter, forts

Not 12 Avsättningar

	2004	2003
Uppskjuten skatt	1 351 106	644 137
Bokfört värde	1 351 106	644 137

Not 13 Förfallotid skulder

Skuld	Skuld per 2004-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Skuld till Nykvarns kommun	222 200 000	0	222 200 000	0
Bokfört värde	222 200 000	0	222 200 000	0

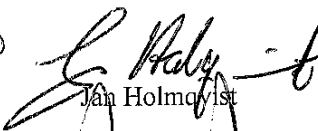
Nykvarn den 20 april 2005



Ulf Andersson
Styrelsens ordförande



Märtha Dahlberg



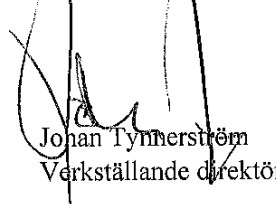
Jan Holmqvist



Anders Nordström



Ulf Waldekrantz



Johan Tynnerström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 20 april 2005



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor