

Årsredovisning 2016

AB Nykvarnsbostäder



Org.nr. 556577-2323 Räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31
Styrelsens säte: Nykvarn

<i>Innehåll</i>	<i>Sid.nr.</i>
<i>Året i korthet</i>	<i>3</i>
<i>Uppföljning av styrelsens mål</i>	<i>6</i>
<i>Förvaltningsberättelse</i>	<i>10-17</i>
<i>Resultaträkning - kostnadsslagsindelad</i>	<i>18</i>
<i>Balansräkning</i>	<i>19-20</i>
<i>Kassaflödesanalys</i>	<i>21</i>
<i>Noter</i>	<i>22-31</i>
<i>Underskrifter</i>	<i>32</i>

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

mf

Året i korthet

Kund

- *Utifrån resultatet från 2015 års kundundersökning AktivBo, som för andra året i rad visade på en kraftig uppgång, får bolaget i februari 2016 återigen ta emot utmärkelsen Kundkristallen för "Största lyft Serviceindex".*
- *Som ett led i att förbättra tillgänglighet och service för våra kunder inrättas EnVäglIn vilket i ett första skede innebär en ny telefonväxellösning.*

Medarbetare

- *Under året har bolaget rekryterat tre nya medarbetare för de fyra medarbetare som avslutat sin anställning. En av dessa rekryteringar avser ny tjänst såsom systemförvaltare vilken inrättades under hösten.*
- *Utbildningsinsatser och nya rutiner för bolagets arbetsmiljöarbete har utarbetats. Bolaget har haft en gemensam utbildnings- och friskvårdsdag samt en gemensam utbildningsdag avseende hantering av Hot och Våldssituationer.*
- *Fortsatta utbildningsinsatser har genomförts för att anpassa verksamheterna till de krav och riktlinjer som krävs, såsom nya riktlinjer för YKB, Säker schakt, Trädvårdsplanering, "Framtidens kundservice" med flera.*
- *Även under 2016 har bolaget kunna erbjuda kommunens ungdomar sommarjobb. 27 ungdomar har arbetat med parkskötsel på bolagets bostadsområden och på allmänna grönytor, under tre veckor i tre omgångar.*

Förvärv och försäljningar

- *Bolaget avyttrade under våren fastigheten Kastrullen 7 till Nykvarns kommun.*
- *Bolaget förvärvade under hösten fastigheten Stöpplaren 6.*

Investeringar och underhåll i befintligt bestånd

- *Flertalet underhållsåtgärder har vidtagits under året, bland annat låsbyten för Gammeltorpsvägen 5, ny LED-belysning i carportar på Åshöjdsvägen, markkuttar för julgransbelysning för flertalet fastigheter, vägbommar och*

hastighetsreducerande åtgärder, tvättmaskinsbyten samt iordningsställande av torkrum.

- *En ny minipark etablerades vid Skogsvägen 1. Parken kommer att kunna bli mötesplats för de boende för både samvaro och avkoppling.*
- *Stambyte samt renovering av badrum och kök för 45 lägenheter på Gammeltorpsvägen 5 avslutades.*
- *Renovering av Karaffen 1 och 4 har utretts under året. Bolaget ser över möjligheten att tillskapa fler lägenheter i samband med renoveringen.*
- *Komplettering avseende nybyggnadsprojektet Karaffen i form av balkongräcken för samtliga lägenheter i markplan samt staket mot Skogsvägen och Järnavägen.*

Pågående planer

- *I Brokvarn planerar bolaget för nyproduktion av ett trettiotal radhus och lantmåteriförrättning har skett under året.*
- *Bolaget ansöker om planbesked för området Hökmossen/Älgbostad i syfte att för del av området bygga ett sjuttiotal bostäder. Under sommaren genomför bolag och kommun tillsammans tre medborgardialoger för att inhämta synpunkter.*
- *Bolaget ansöker om planbesked för nybyggnation omfattande tre fastigheter, Tekanan 1, Grytan 5 samt Tillbringaren 1. Planen prövas för en nybyggnation om cirka 110 bostäder.*

Förvaltningsavtal

- *Parkavdelningen har under året arbetat med lekplatsprojekt och övergripande planer och rutiner kring dessa. Stora insatser har genomförts i Taxinge slottspark såsom murning och putsarbeten och plantering av träd. Fyra robotklippare har installerats.*
- *Gata och VA-avdelningen har haft fler tillkommande uppdrag för gatu- och VA-uppdrag än normalt.*
- *Bolaget arbetar under året med flertalet underhålls- och renoveringsarbeten för kommunala verksamhetslokaler. De större underhållsåtgärder som skett under året är montering av ljudabsorbenter på tre förskolor samt fasadrenovering och målning på Björkestaskolan, Björkestahallen och Tallbackens förskola.*
- *Som ett komplement till daglig städning för samtliga verksamhetslokaler har storstädning skett på samtliga enheter.*

my

PK

Övrigt

- Förhandlar och undertecknar överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresökning för 2016 om 0,75 % att gälla från och med den 1 maj.
- Intern kontroll - Under året har bolaget intensifierat arbetet med översyn av processer och arbetssätt vilket är en förutsättning till förbättrad kvalitet och kostnadseffektiva åtgärder. Bolaget har påbörjat arbetet med att utveckla och anpassa bolagets fastighetssystem till dessa processer, därefter skall mätbara mål fastställas som ska kunna följas upp, visa förändringar och förbättringar.
- Antagande av upphandlingspolicy.
- Undertecknar avtal med ny kommunikationsoperatör Teracom AB, för bolagets kommunikationsnät.
- Undertecknar avtal med Fastighets AB Tenräj avseende lednings- och nyttjanderätt för kanalisation- och fibrering Grytan 6 och Nykvarn 1:493.
- Kommunfullmäktige beslutar om nya ägardirektiv och bolagsordning, att fastställas i samband med bolagsstämman 2017.
- Styrelsen rekryterar ny vd efter att nuvarande vd går vidare till Roslagsbostäder AB.



Uppföljning av styrelsens mål

Utöver ägardirektiv har styrelsen formulerat och beslutat ett antal konkreta mål inom fyra delområden

Mål - Kund/Hyresgäst

Kundernas och Hyresgästernas nöjdhet med bolagets verksamheter skall öka.

För att kunna utveckla verksamheten är kunskap om hur våra kunder upplever våra tjänster och sitt boende oerhört viktigt. Under 2016 har ej någon kundundersökning och kvalitetsmätning gjorts. Kvalitetsmätning för bolagets övriga tjänster har skett genom kommunens medborgarundersökning för år 2016.

myf

UTFALL

AktivBo NKI 2016

Ej någon mätning

AktivBo NKI 2015

*Serviceindex 74,6 %,
Produktindex 70,6 %*

AktivBo NKI 2014

*Serviceindex 71,4 %,
Produktindex 68,0 %*

AktivBo NKI 2012

*Serviceindex 66,3 %,
Produktindex 63,4 %.*

myf

Mål - Medarbetare

Medarbetarnas trivsel och nöjdhet för bolaget som arbetsgivare skall öka.

Våra medarbetare är bolagets viktigaste resurs. Med bolagets gemensamma värdegrund SARA som bas samt genom tydlighet och delaktighet skall vi skapa en arbetsmiljö som ger arbetsglädje. Medarbetarna ska uppmuntras att påverka sin egen arbetsituation. Detta genom bland annat medarbetarenkät, utvecklingssamtal, förbättringsförslag och engagemang.

För att nå en ännu högre svarsfrekvens har bolaget under 2016 beslutat att ta fram en ny medarbetarenkät för 2017. För 2016 har bolaget gjort en mindre medarbetarundersökning som utgör underlag för det systematiska arbetsmiljöarbetet.

UTFALL

96,4% upplever att man har god fysisk arbetsmiljö

100% upplever att man har en god psykosocial arbetsmiljö

96,4% upplever att man har ett bra samarbete med närmaste chef

96,4% upplever att man har ett bra stöd från sin närmaste chef

100% upplever att man trivs på sin arbetsplats

96,4% upplever att det finns humor och arbetsglädje på sin arbetsplats

82,1% upplever att man har en personlig utvecklingsplan

92,9% upplever att man får fortbildning och kompetensutveckling som motsvarar verksamhetens behov

Antalet uttag av friskvårdspeng har ökat.



Mål – Ekonomi

Bolagets ska ha en soliditet om lägst 10 %.

Styrelsens fastställda ekonomiska mål som komplement till ägarens direktiv är att skapa en långsiktig god ekonomi i företaget med god soliditet för att klara framtida samhällsförändringar och underhållsbehov samt lämna beslutad avkastning på ägarens satsade kapital. Det är av stor vikt att det löpande resultatet är tillfredsställande och att verksamheten bedrivs kostnadseffektivt med ständiga förbättringar som ledord, så att bolaget på sikt kan erbjuda konkurrenskraftiga hyror och andra tjänster.

uv

UTFALL

2016 - 17,4%

2015 - 16,1%

2014 - 9,9%

2013 - 8,2%

2012 - 7,7%

Mål - Process och Utveckling

Förbättrade processer och rätt åtgärder ska resultera till förbättrad kvalitet till en lägre kostnad och mindre miljöpåverkan.

Bolaget ska upprätthålla en god underhållsnivå för samtliga verksamheter utifrån framtagande av nya och reviderade underhållsplaner.

Bolaget ska bedriva ett aktivt miljöutvecklingsarbete för att minska den negativa miljöpåverkan så mycket som möjligt. Rutiner skall skapas för att på ett bättre sätt följa upp och få möjlighet att snabbare se förändringar i kostnader och energiförbrukning i fastigheterna.

UTFALL

Under året har bolaget intensifierat arbetet med översyn av processer och arbetssätt vilket är en förutsättning till förbättrad kvalitet och kostnadseffektiva åtgärder. Bolaget har påbörjat arbetet med att utveckla och anpassa bolagets fastighetsssystem till dessa processer, därefter skall mätbara mål fastställas som ska kunna följas upp, visa förändringar och förbättringar.

Besiktning och framtagande av ny underhållsplan för bostäder har färdigställts under året.

Bolaget har arbetat vidare med att utveckla bolagets passiva nät samt tecknat avtal med ny kommunikationsoperatör, Teracom AB.

anf

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed följande årsredovisning för AB Nykvarnsbostäder (556577-2323), verksamhetsåret 2016.

Ägar- och koncernförhållande

AB Nykvarnsbostäder är ett allmännyttigt och kommunalt bostadsföretag. AB Nykvarnsbostäder är ett helägt dotterbolag till Nykvarns kommunkoncern AB, som i sin tur ägs av Nykvarns kommun till 100 %.

Verksamhet och Ägardirektiv

AB Nykvarnsbostäders huvudverksamhet är att affärsmässigt skapa, förvalta och utveckla efterfrågade hyresrätter och boendemiljöer inom Nykvarns kommun.

AB Nykvarnsbostäder skall arbeta för att upprätthålla en god kvalitet i samtliga sina verksamheter samt värna hållbar utveckling.

"Vision för Nykvarns kommun med sikte på 2025", antagen av kommunfullmäktige (2012-06-17), samt ägardirektiv upprättat av Nykvarns kommunkoncern AB (2014-07-29) och beslutade i kommunfullmäktige (2014-09-18), ligger till grund för AB Nykvarnsbostäders verksamhet under 2016.

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.

I samråd med kommunen ska NYBO upplåta och anpassa bostäder för särskilda behov. 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.

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 direktiv och specifikationer som fastställs av kommunen.

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.

NYBOs allmännyttiga bostadverksamhet ska generera ett resultat som ger utrymme för en marknadsmässig avkastning. Avkastningen ska uppgå till minst 2,5 %.

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 12 %.

WJ

Omsättning och resultat

AB Nykvarnsbostäder redovisar för 2016 ett resultat efter finansiella poster om 6 981 Tkr (24 435 Tkr) och ett resultat efter skatt om 6 210 Tkr (21 962 Tkr).

Nettoomsättningen uppgår till 80 417 Tkr (75 067 Tkr) vilket i huvudsak omfattar intäkter för bostäder om 46 600 Tkr (39 151 Tkr), lokaler om 328 Tkr (1 901 Tkr), samt förvaltningsavtal 33 489 Tkr (34 015 Tkr). Ökningen beror på att vi inflytt efter avslutat projekt Karaffen.

Övriga intäkter kommer främst från försäljning av Kastrullen, en reavinst om 1 337 Tkr.

För lokaler har hyresintäkterna minskat med ca 1 573 Tkr vilket beror på föregående års försäljningen av resterande del av centrumfastigheterna, Grytan 6.

Intäkter från förvaltningsavtal har minskat med 526 Tkr till stor del beroende på att vi avslutade ett externt förvaltningsuppdrag i början av året. Minskningen på det externa förvaltningsavtalen var under året 595 Tkr.

Reparationer- och underhållskostnader uppgår till 10 450 Tkr (10 789 Tkr). För avdelning Bostäder har kostnader för reparationer och underhåll ökat gentemot föregående år, kostnaderna uppgår till 4 965 Tkr (3 301 Tkr). Lägenhetsunderhållen har ökat med 380 Tkr, till stor del avseende lägenheter på Tillbringaren 1 där nyrenoveringar skett under året. För ökningen övrigt underhåll avdelning Bostäder avser större delen konsultkostnader för planerade nybyggnationen. För avdelning Verksamhetslokaler har kostnaderna minskat gentemot föregående år och uppgår till 5 361 Tkr (6 769 Tkr) vilket beror på minskning av tillkommande beställningar utöver gällande förvaltningsavtal.

Årets finansnetto uppgår till - 8 040 Tkr (12 857 Tkr). De finansiella ränteintäkterna uppgår till 89 Tkr (37 Tkr). De räntebärande skulderna har inte förändrats under året, samtidigt har räntenivån varit lägre än föregående år, vilket påverkar räntekostnaderna som uppgår till 8 129 Tkr (9 825 Tkr).

Årets avskrivningar enligt plan avseende byggnader och mark samt inventarier uppgår till 12 670 Tkr (9 818 Tkr). Ökningen beror dels på att vi skrivit av helår på nybyggnationer som togs i bruk 1 december 2015, dels på att bokföringsmässiga extraavskrivningar avseende värderingar på komponenter gjorts med 345 Tkr.

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Marknad

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

Vid årets slut har bolaget en bostadskö på 2 942 (2 652) personer, en ökning med ca 290 (518) personer i jämförelse med 2015. En procentuell ökning om 11 % (24 %).

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

Omflyttningen var under året 14,0% (11,9 %).

Vakansgraden för lägenheter var under året 0,6 % (0,6 %) vilket såsom tidigare år i huvudsak kan härledas till renovering av lägenheter.

Bolagets lokaler utgörs numera av mindre kontorslokaler. Efterfrågan för dessa lokaler är stor och vakansgraden var 0 % (0 %).

Fastighetsbestånd

Vid årets slut är antalet lägenheter 552 (552). Lägenhetsytan uppgår till 35 687 kvm (35 687 kvm).

Hysesbortfallet uppgår till 420 Tkr (430 Tkr) vilket motsvarar 0,9 % (1,1 %) av hyresintäkterna. Bortfallet kan härledas främst till vakans viss tid på grund av renovering.

Bokförd värde för byggnader och mark är vid årets slut 369 315 Tkr (363 105 Tkr).

Fastighetsvärdering

För 2016 har marknadsvärdesbedömning gjorts internt för samtliga fastigheter med stöd av analysverktyget Datscha, vilket ger en något mer översiktlig värdering. Värderingen sker alltså 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 533 615 Tkr (478 475 Tkr).

Investeringar

Årets investeringar uppgår till 13 708 Tkr (55 930 Tkr) varav 4 679 Tkr avser inköp av tomtmark. Aktiverade utgifter för underhåll uppgår till ca 6 400 Tkr.

ry

M

Underhåll

Omfattande underhållsatsningar har gjorts de senaste åren vilket fortsätter utifrån den underhållsplan som fastställts och reviderats under 2016. Vid årets slut består närmare 54,3% (51,6%) av bolagets fastighetsbestånd av fastigheter byggda mellan 1955-1984.

Kostnader för underhåll av bostäder uppgick under året till 3 710 Tkr (2 236 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 73 657 (67 459 Tkr) gör att bolagets soliditet på balansdagen uppgår till 17,4 % (16,1 %). Den ökade soliditeten beror på bolagets positiva resultat för 2016..

Risikanalyt

Hysesintäkterna utgör bolagets huvudsakliga intäktspost och ligger till grund för både resultat och marknadsvärde. För bostadsbolag i allmänhet innebär vakansrisiken den största risiken 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, 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 själv finansieras 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

I Brokvarn planerar bolaget för nyproduktion av ett trettiotal radhus och lantmåteriförrättning har skett under året.

Bolaget ansöker om planbesked för området Hökmossen/Älgbostad i syfte att för del av området bygga ett sjuttiototal bostäder. Under sommaren genomför bolag och kommun tillsammans tre medborgardialoger kring områdets utveckling för att inhämta synpunkter.

Bolaget genomför försäljning av fastigheten Kastrullen 7 till Nykvarns kommun samt ett förvärv av fastigheten Stöpplaren 6.

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. Bolagets mål är byggstart för nyproduktion i Brokvarn om ett trettiotal lägenheter samt ytterligare cirka 180 fram till 2020.

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.

Arbete har påbörjats under året med att automatisera avläsning samt inrapportering av förbrukning samt energikostnader till fastighetssystem.

Detta kommer även att medföra en förbättring gällande möjlighet att införa referensvärden för energiförbrukning mellan olika fastigheter, samt på detta sätt ytterligare förbättra sättet till fortsatt energioptimeringsarbete.

De under energiprojektet, åren 2010 och 2011, installerade datoriserade styrcentralerna har under året uppdaterats. Överordnad dataserver för uppkopplade fastigheter har förberetts för ny programvara vilket kommer att medföra ett snabbare samt effektivare sätt att fortsatt ha en god kontroll över av bolaget förvaltade fastigheter.

Under året har nytt treårigt elleveransavtal med miljöval tecknats för bostadsfastigheter. Leverans enligt nytt avtal påbörjades vid årsskiftet 2016/2017.

Nykvarns Kommun valde vid detta tillfälle att utföra egen upphandling för kommunens behov.

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Medarbetare

Totalt anställd personal är vid årets slut 35 (36) personer. Av dessa är 19 (20) kvinnor och 16 (16) män. Medelantal anställda är vid årets slut 33 (34).

Sjukfrånvaron har minskat till 6,5 % (8,3 %). Sjukfrånvaro överstigande 60 kalenderdagar är 38 % (48 %) av total sjukfrånvaro.

Intresseorganisationer

AB Nykvarnsbostäder är anslutet till branschorganisationen SABO och till arbetsgivarorganisationen FASTIGO samt till HBV.

Styrelsens arbete under 2016

Styrelsen har under året sammanträtt vid nio tillfällen samt haft ett strategimöte.



Nyckeltal

Översikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Tkr	80 417	75 067	78 403	78 605
Resultat efter finansiella poster, Tkr	6 981	24 435	6 422	1 097
Avkastning på totalt kapital %	3,6%	7,4%	4,9%	3,4%
Balansomslutning, Tkr	423 886	419 073	460 831	371 201
Soliditet, %	17,4%	16,1%	9,9%	8,2%
Medelantal anställda	33	34	37	38
Driftnetto kostnader, Tkr	29 639			
Marknadsvärde	553 615	478 475	397 900	-

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.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står

Från 2015 balanserade vinstmedel	52 046 034
Årets Resultat	6 209 845
Summa disponibla vinstmedel	58 255 879

Styrelsen föreslår,

Att delas ut till aktieägare	201 000
Att balansera i ny räkning	58 054 879

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2016 enlighet 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.

	Not	2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	2	80 416 684	75 067 309
Övriga intäkter	3	1 448 693	2 910 843
Summa rörelseintäkter		81 865 377	77 978 152
Rörelsens kostnader:			
Reparation- och underhållskostnader	4	-10 450 217	-10 788 557
Driftskostnader övriga	5	-34 957 295	-36 177 672
Taxebundna kostnader		-8 277 501	-8 900 629
Fastighetsskatt		-489 868	-715 660
Avskrivning, nedskrivning och återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-12 669 904	-9 817 886
Summa rörelsekostnader		-66 844 785	-66 400 404
Rörelseresultat		15 020 592	11 577 748
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	89 549	37 283
Resultat från andelar i dotterföretag		0	22 645 184
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-8 129 095	-9 824 744
Resultat från finansiella poster:		-8 039 546	12 857 723
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		6 981 046	24 435 471
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-184 000
Avsättning till periodiseringsfond		0	-1 450 000
Förändring avskrivning utöver plan maskiner och inventarier		700 000	750 000
Summa bokslutsdispositioner		700 000	-884 000
Resultat före skatt		7 681 046	23 551 471
Skatt på årets resultat	9	-1 471 201	-1 589 179
Årets resultat		6 209 845	21 962 292

mj

18

<i>Balansräkning</i>		<i>2016-01-01-</i>	<i>2015-01-01-</i>
	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	11		
Byggnader och mark		369 315 120	363 104 728
Maskiner, inventarier och tillval		16 574 585	16 007 828
Pågående ny- och ombyggnad		653 660	7 763 921
Summa materiella anläggningstillgångar		386 543 365	386 876 477
Finansiella anläggningstillgångar			
	12		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Långfristiga fordringar			
	13		
Uppskjuten skattefordran		980 413	395 174
Övriga långfristiga fordringar	13	17 616	56 652
Summa långfristiga fordringar		998 029	451 826
Summa anläggningstillgångar		387 581 394	387 368 303
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		529 492	1 224 841
Kundfordringar Nykvarn kommun		2 542 800	887 217
Övriga fordringar på Nykvarns kommun	14	27 958 907	25 821 180
Skattefordran		2 910 567	1 924 904
Övriga fordringar	10	1 687 633	828 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		674 791	1 018 600
Summa kortfristiga fordringar		36 304 190	31 704 757
Kassa och bank		825	423
Summa omsättningstillgångar		36 305 015	31 705 180
Summa tillgångar		423 886 409	419 073 483

my

Balansräkning, forts

	2016-01-01- Not 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	15	
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	52 046 035	30 095 742
Årets resultat	6 209 845	21 962 292
Summa fritt eget kapital	58 255 880	52 058 034
Summa eget kapital	73 656 880	67 459 034
Obeskattade reserver	16	
Avskrivningar inventarier utöver plan	2 050 000	2 750 000
Periodiseringsfonder	1 950 000	1 950 000
Summa obeskattade reserver	4 000 000	4 700 000
Avsättningar		
Avsättningar för skatter	17 9 686 038	7 629 596
Summa avsättningar	9 686 038	7 629 596
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	5 058 387	6 591 645
Leverantörsskulder Nykvarns kommun	1 245 721	695 029
Övriga kortfristiga skulder Nykvarns Kommun	9 932	39 633
Övriga kortfristiga skulder Moderbolag	0	184 000
Övriga skulder	1 383 819	1 309 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 395 632	10 015 051
Summa kortfristiga skulder	16 093 491	18 834 853
Summa eget kapital och skulder	423 886 409	419 073 483

my

my

Kassaflödesanalys

	2016-01-01- 2015-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	15 020 592	11 577 748
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar	-1 426 759	-1 517 841
Avskrivningar och nedskrivningar	12 669 904	9 817 886
Avsättningar	0	70 195
Betald skatt	-721 066	-1 659 370
	25 542 671	18 288 618
Erhållen ränta	89 549	37 283
Erlagd ränta	-8 129 095	-9 824 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17 503 125	8 501 157
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar	1) -2 020 077	108 179 714
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-2 741 362	-80 219 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 741 686	36 461 362
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14 930 033	-55 930 647
Försäljning av aktier i dotterbolag	0	22 695 184
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	4 020 000	4 936 864
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 910 033	-28 298 599
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder avsättning	0	15 989 477
Förändring av långfristiga fordringar	39 036	19 573
Lämnad utdelning	-12 000	-190 000
Lämnade koncernbidrag	0	-184 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27 036	15 635 050
Förändring av likvida medel	1) 1 858 689	23 797 813
Likvida medel vid årets början	23 800 828	3 015
Likvida medel vid årets slut	25 659 517	23 800 828

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

WY

WY

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

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, 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
Hysesgästanpassningar	Hyseskontraktets löptid

Nyttjandeperioder på övriga anläggningstillgångar uppgår till:

Markanläggningar	5%
Tillval balkonger och säkerhetsdörrar	4%/10%
Inventarier och tillval	11-33%

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Skatt på årets resultaträkningen 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 eget 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.

I samband med värderingar av de bokföringsmässiga uppskattade kvarvarande nyttjandeperioderna har en avskrivningskostnad för perioden minskad de bokföringsmässiga värdena med 344 806 kr.

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.

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.



Noter, forts

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Hysesintäkter, bostäder	46 599 614	39 150 519
Hysesintäkter, lokaler	328 388	1 901 739
Förvaltningsavtal	33 488 682	34 015 051
	80 416 684	75 067 309

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Återvunna kundförluster	21 658	27 404
Realisationsvinst avyttring fastigheter	1 337 302	1 443 221
Realisationsvinst avyttring maskiner & inventarier	89 457	102 491
Övriga intäkter	277	1 337 728
	1 448 694	2 910 844

Not 4 Underhållskostnader

2016	Bostäder	Kommersiella ytor	Verksamhets lokaler	Gata Park VA	Övriga
Reparationer	1 255	0	2 806	28	83
Lägenhetsunderhåll	1 878	0	16	0	0
Övrigt underhåll	1 832	0	2 539	2	11
Summa	4 965	0	5 361	30	94
<hr/>					
2015					
Reparationer	1 065	97	2 675	281	214
Lägenhetsunderhåll	1 498		0		58
Övrigt underhåll	738	34	4 094	8	27
Summa	3 301	131	6 769	289	299

I beloppet övrigt underhåll ingår, byggkonsulter arkitektkostnader etc för kommande förväntade ny- och ombyggnationer

nmw

nmw

Noter, forts

Not 5 Personal

	2016	2015
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	19	19
Män	14	15
Summa	33	34
Styrelse och ledande befattningshavare		
Män	5	5
Kvinnor	1	1
	5	5
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse och verkställande direktör	1 125 926	941 954
Övriga anställda	13 156 181	13 365 628
Summa	14 282 107	14 307 582
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader verkställande direktör	174 670	200 956
Pensionskostnader, övriga	754 666	574 926
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 685 977	4 132 371
Summa	5 615 313	4 908 253

Verkställande direktören har erhållit 72 048 kr per månad i lön (68 048 kr). Vid uppsägning av anställning från bolaget respektive VD gäller sex månaders uppsägningstid. Därutöver gäller vid uppsägning från företagets sida att verkställande direktören äger rätt till avgångsersättning motsvarande 6 månadslöner efter anställningens upphörande, med avräkning mot andra inkomster. Pensionsförmån till VD utgår enligt pensionsplan KAP-KL. Därutöver har VD inga andra förmåner utöver kollektivavtal.

Not 5 Ersättningar till revisor

	2016	2015
Revisionsuppdrag	160 071	199 840
Övriga uppdrag	1 584	28 457
	161 655	228 297

Not 6 Avskrivningar och nedskrivning

	2016	2015
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	10 451 249	7 577 705
Inventarier	2 218 654	2 240 181
Summa	12 669 903	9 817 886

uj

Noter, forts

Not 7 Ränteintäkter

	2016	2015
Ränteintäkter	87 080	32 427
Övriga finansiella intäkter, HBV	2 469	4 856
Summa	89 549	37 283

Not 8 Räntekostnader

	2015	2015
Räntekostnader, långfristigt lån	8 129 095	9 796 278
Räntebidrag återbetalning	0	28 466
Summa	8 129 095	9 824 744

Not 9 Skatt på årets resultat

	2016	2015
Aktuell skatt	0	-985 663
Justering avseende tidigare år	2	-673 707
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 962 095	70 195
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	490 892	0
Summa	-1 471 201	-1 589 175

Avstämning aktuell skatt

Redovisat resultat före skatt	7 681 046	23 551 471
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	0	5 181 323
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	3 574 202	733 125
skatt på schablonintäkt periodiseringsfond	9 126	715
Ej avdragsgill nedskrivning	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	126 789	52 737
Utnyttjat underskottsavdrag	0	0
Återförd nedskrivning ej skattepliktig	0	0
Skillnad mellan bokföringsmässig och skattemässig reavinst	10 296	0
Reparationsavdrag i samband med ombyggnation	-13 619 852	
Redovisad vinst försäljning av dotterbolag	0	-4 981 941
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-12 935	-296
	-2 231 328	985 663

Not 10 Övriga fordringar

	2016	2015
Överskott skattekonto	1 600 822	775 802
Övriga fordringar	86 811	52 213
Summa	1 687 633	828 015



Noter, forts

Not 11 Materiella anläggningstillgångar

	2016	2015
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	421 190 850	295 731 262
Inköp	7 158 207	1 376 062
Omklassificeringar	11 930 578	127 445 761
Försäljning	-4 927 294	-3 362 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 352 341	421 190 850
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-54 086 122	-46 520 218
Årets avskrivningar	-10 451 249	-7 577 705
Omklassificeringar	25 946	0
Försäljning	2 474 204	11 801
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 037 221	-54 086 122
Nedskrivning		
Ingående nedskrivning	-4 000 000	-4 000 000
Utgående nedskrivningar	-4 000 000	-4 000 000
Bokfört värde	369 315 120	363 104 728
Marknadsvärde	553 614 709	478 475 000

W

W

Noter, forts

Not 11 Materiella anläggningstillgångar forts

	2016	2015
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	27 355 891	26 904 838
Inköp	1 221 750	1 000 191
Omklassificeringar	1 729 758	0
Försäljning	-281 209	-549 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 026 190	27 355 891
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-11 348 063	-9 588 431
Årets avskrivningar	-2 218 654	-2 240 181
Omklassificeringar	-25 946	0
Försäljning	141 058	480 549
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 451 605	-11 348 063
Bokfört värde	16 574 585	16 007 828
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 763 921	81 655 288
Inköp	6 550 076	53 554 394
Omklassificeringar	-13 660 336	-127 445 761
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	653 661	7 763 921
Bokfört värde	653 661	7 763 921



Noter, forts

<i>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>4 st andelar i HBV</i>	40 000	40 000
<i>Bokfört värde</i>	40 000	40 000

<i>Not 13 Långfristiga fordringar</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>Uppskjuten skattefordran avseende temperära skillnader</i>	489 521	395 174
<i>Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag</i>	490 892	0
<i>Övriga fordringar</i>	17 616	56 652
	998 029	451 826

<i>Not 14 Fordringar på Nykvarns Kommun</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>Fordran på koncernkonto Nykvarns kommun</i>	25 658 695	23 800 405
<i>Upplupna intäkter avseende förvaltningsavtal, etc</i>	2 300 212	2 020 775
<i>Bokfört värde</i>	27 958 907	25 821 180

WJ

OK

Noter, forts

Not 15 Eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
<i>Belopp vid årets ingång</i>	15 000 000	401 000	30 095 742	21 962 292
<i>Överföring av föregående års resultat</i>		0	21 962 292	-21 962 292
<i>Aktieutdelning under året</i>			-12 000	
<i>Årets resultat</i>				6 209 845
<i>Belopp vid årets utgång</i>	15 000 000	401 000	52 046 034	6 209 845

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

Not 16 Obeskattade reserver

	2016	2015
<i>Periodiseringsfond beskattningsår 2014</i>	500 000	500 000
<i>Periodiseringsfond beskattningsår 2015</i>	1 450 000	1 450 000
<i>Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan</i>	2 050 000	2 750 000
<i>Summa Avskrivningar utöver plan</i>	4 000 000	4 700 000

Not 17 Avsättningar för skatter

	2016	2015
<i>Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden</i>	9 686 038	7 629 596
<i>Summa avsättningar</i>	9 686 038	7 629 596

Not 18 Skuld till Nykvarns Kommun

Skuld	skuld per 2016-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
<i>Låneskuld till Nykvarns kommun</i>	320 450 000	0	0	320 450 000
<i>Bokfört värde</i>	320 450 000	0	0	320 450 000

WZ

WZ

Noter, forts

Not 19 Eventualförpliktelser

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		
Garantibelopp Fastigo	262 441	256 799

Not 20 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Bolagets mål är byggstart för nyproduktion i Brokvarn om ett trettiotal lägenheter samt ytterligare cirka 180 fram till 2020.

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står

Från 2015 balanserade vinstmedel	52 046 034
Årets Resultat	6 209 845
Summa disponibla vinstmedel	58 255 879

Styrelsen föreslår,

Att delas ut till aktieägare	201 000
Att balansera i ny räkning	58 054 879

Yttrande från styrelsen avseende vinstutdelning för 2016 enlighet 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



Revisorer

Auktoriserade revisorer, Mikael Sjölander, Ernst & Young.
Johanna Eklöf, Ernst & Young som suppleant.

Lekmannarevisorer, Håkan Andersson och Rolf Pettersson, ersättare.

Styrelse

Ordinarie ledamöter var vid årsskiftet Runar Andersson Ordförande, Bengt Johansson Vice ordförande, Anders Roos, Ann-Christin Dantoft samt Karl-Erik Johansson. Suppleanter har varit Peter Janthe, Kristina Rosén, Bengt Linden, Urban Söder samt Johan Grenfeldt.

Nykvarn den 22 februari 2017


Runar Andersson
ORDFÖRANDE


Bengt Johansson
VICE ORDFÖRANDE


Anders Roos


Ann-Christine Dantoft


Karl-Erik Johansson


Ann Söderström
VD

Min revisionsberättelse har avgivits den 22/2 2017


Mikael Sjölander
AUKTORISERAD REVISOR

