

Årsredovisning 2012

AB Nykvarnsbostäder



Årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01- 2012-12-31

Innehåll	Sid.nr.
Förvaltningsberättelse	2-8
Koncernresultaträkning- kostnadsslagsindelad	9
Koncernbalansräkning	10-11
Kassaflödesanalys koncernen	12
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	13
Balansräkning	14-15
Kassaflödesanalys	16
Redovisnings- och värderingsprinciper	17
Noter	18-26
Underskrifter	27

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktörens årsredovisning och koncernredovisning för AB Nykvarnsbostäder (556577-2323), verksamhetsåret 2012.

Ägar- och koncernförhållande

AB Nykvarnsbostäder är ett helägt dotterbolag till Nykvarns kommunkoncern AB.

AB Nykvarnsbostäder är moderbolag i en koncern som omfattar det helägda dotterbolaget Modulhus Norge 1 AB.

Verksamhet och Ägardirektiv

"Vision för Nykvarns kommun med sikte på 2025", antagen av kommunfullmäktige (2012-06-17) samt ägardirektiv upprättat av Nykvarns kommunkoncern AB (2011-06-20) ligger till grund för AB Nykvarnsbostäders verksamhet.

AB Nykvarnsbostäder har till föremål för sin verksamhet att förvärva, äga, förvalta och uppföra bostäder och lokaler i Nykvarns kommun.

Enligt ägardirektiv har bolaget i uppgift att;

Bolaget ska verka för att stärka kommunens attraktionskraft som boendeort och område för etablering av företag.

Bolaget ska tillhandahålla, äga och/eller förvalta attraktiva hyresbostäder. Därvid ska bolaget föreslå, samt efter initiativ från moderbolaget och godkännande från kommunfullmäktige uppföra bostäder i andra upplåtelseformer, utifrån en rimlig fördelning.

Bolaget ska ges möjlighet att ombesörja drift och underhåll av kommunägda fastigheter och teknisk service.

Bolaget ska ha en soliditet om lägst 5% och högst 20%. Vid utgången av 2014 ska soliditeten uppgå till minst 7%.

Egenfinansiering vid nyuppförande av bostäder ska vara minst 12%.

Bolaget ska lämna avkastning till Nykvarns kommunkoncern AB med 4% av insatt kapital.

Till dessa långsiktiga mål och direktiv, fastställer kommunfullmäktige mål i samband med antagande av budget.

AB Nykvarnsbostäder ska följa och respektera kommunens företagspolicy och finanspolicy samt kommunens övriga regler, riktlinjer och policys i tillämpliga delar.

Verksamhetsidé

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

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

Uppföljning av ägardirektiv

Genom att AB Nykvarnsbostäder avyttrat delar av Nykvarns centrum under 2011 stärks kommunens attraktionskraft som boendeort och område för etablering av företag. Som ett led i denna utveckling har bolaget under året avyttrat Nykvarns Centrums Fastighetsförvaltning AB.

AB Nykvarnsbostäder erbjuder människor som bor i eller vill flytta till kommunen ett bra och attraktivt boende.

Genom ett varierat utbud tillgodoser bolaget människors olika behov. Underhåll - och renoveringsåtgärder under året resulterar till en högre standard och fastigheter som uppfyller dagens och morgondagens krav.

Bolaget har under året arbetat med framtagandet av detaljplan för kvarteret Karaffen i syfte att uppföra bostäder.

AB Nykvarnsbostäder har från och med april övertagit kommunens fastighetsdrift inklusive lokalvård samt drift av den tekniska verksamheten.

Under 2012 har AB Nykvarnsbostäder fortsatt arbetet med att skapa en stabil ekonomi.

Kassaflödet har förbättrats samtidigt har belåningsgraden minskat. Till ägaren har utdelats 235 Tkr i koncernbidrag.

Slutlig utdelning fastställs i samband med AB Nykvarnsbostäders bolagsstämma.

Soliditeten uppgår till 7,7%.

Frågor av principiell beskaffenhet har lyfts till Nykvarns kommunkoncern samt vidare till kommunfullmäktige för beslut, bland annat ändring av bolagsordning för AB Nykvarnsbostäder, Modulhus Norge 1 AB samt Nykvarns Centrum Fastighetsförvaltning AB, Slutlig avyttring av del av Kaffekvarnen 4 samt Nykvarns Centrum Fastighetsförvaltning AB.

Händelser under året

Nya Nybos" första år -

Från och med den 1 april 2012 har bolaget i en beställar-utförarmodell, övertagit kommunens fastighetsdrift inklusive lokalvård samt drift av den tekniska verksamheten, som redovisas som tre separata avdelningar i bolaget. Ett förvaltningsavtal ligger till grund för beställning och utförande.

Bolaget har under året arbetat med översyn av de interna processerna för att förbättra och optimera verksamheten. Bolaget har bland annat börjat tillämpa ny redovisningsprincip och inrättat verksamheterna i sju avdelningar, dessutom sett över rutiner och riktlinjer inom flera avdelningsområden.

Nöjda kunder är bolagets viktigaste pelare och under våren har bolaget genomfört Nöjd Hyresgästundersökning (AktivBo) i syfte att få svar på hur våra hyresgäster uppfattar bolaget som hyresvärd, samt vilka förbättringsområden bolaget skall prioritera framöver. En ny avdelning Kundservice är inrättad som har förbättrat tillgängligheten med utökade öppettider, utökad information på hemsida och i pappersformat, framtagande av Bopärm samt en satsning på ökad samverkan med Hyresgästföreningen vilket resulterat i tre samrådsmöten under året. *ml*

Ett omfattande underhålls- och renoveringsarbete påbörjas för fastigheten Takpenseln 1 vilket inbegriper 24 lägenheter, inkluderande stambyte med kök- och badrumsrenoveringar.

Andra och sista etappen av underhålls- och renoveringsarbetet för Karaffen 2 vilket omfattar renovering av fasad, balkonger och loftgångar genomförs under året.

Bolagets plan avseende förtätning och nybyggnation med cirka 70 lägenheter för hela området Kvarteret Karaffen har medfört att detaljplan reviderats och under hösten varit ute på samråd.

För dotterbolaget Modulhus Norge 1 AB, med verksamhet bestående av uthyrning av fem byggnader, idag placerade i Solna, har fortsatt planering pågått under året för dessa byggnader med 44 lägenheter inför hemtagandet till Nykvarn under hösten 2013. Detaljplan har sedan tidigare vunnit laga kraft och bolaget har under året förvärvat markområdet där byggnaderna kommer att placeras. Bolaget beslutar att fusionera Modulhus Norge 1 AB, att uppgå i moderbolaget AB Nykvarnsbostäder, samt antar fusionsplan.

Förvärv av Nykvarn 1:493, det så kallade Järnvägsbygget sker under hösten. Bolaget deltar i inbjudan till markanvisning för del av fastigheten Ströpsta 3:387, Brokvarn. Undertecknar därefter markanvisningsavtal för del av markområde i Brokvarn.

Begär planbesked för 10:42 samt Ströpsta 312:2 i syfte att dels bygga bostäder dels nytt kontor och maskinhall för att inrymma bolagets samtliga verksamheter.

Den 13 april överlåter bolaget slutligen, till Veidekke Entreprenad AB med vidare överlåtelse till slutlig ägare Fastighets AB Tenräj, fastigheterna Grytan 1, Grytan 3, del av Grytan 5, mark, del av Grytan 6, vårdcentral och mark, del av Nykvarn 1:456 samt del av Nykvarn 1:114. Som ett led i denna centrumutveckling har bolaget avyttrat Nykvarns Centrum Fastighetsförvaltning AB till Kvalitena AB för 100 602 kr motsvarande det egna kapitalet.

Efter att hos kommunfullmäktige begärt att få avyttra fastigheten Tekannan 1 till de boende i fastigheten för 24 Mkr, överläts denna fastighet 2 juli.

Bolaget tillskriver kommunfullmäktige om att godkänna avyttring för del av Kaffekvarnen 4 vilket kommunfullmäktige bifaller.

Inbjuds och deltar på mässa "Boende för äldre"

Deltar på Nykvarnsdagen den 6 juni.

Förhandlar och undertecknar överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresökning för 2012 om 2,55 % att gälla från och med den 1 mars.

Framtida utveckling

AB Nykvarnsbostäders främsta uppdrag de kommande åren är att bidra till kommunens bostadsförsörjning genom att i första hand påbörja nybyggnation av hyresrätter. Trots det stora behovet av underhållsinsatser i befintliga fastigheter samt utmaningen att få lönsamhet i nyproduktion räknar bolaget med, såsom tidigare, att kunna arbeta dels utifrån att utveckla befintliga bostadsområden dels genom att förvärva mark för nybyggnation. Ambitionen är att de närmaste åren kunna bidra till flera nya och moderna boenden i attraktiva lägen, huvudsakligen i de centrala delarna i kommunen.

Planläggning för kvarteret Karaffen är i sitt slutskede och bedöms kunna antas i kommunfullmäktige i maj 2013 vilket innebär att bolaget planerar för byggnation av cirka 60-70 nya lägenheter under 2013-2014. *ml*

Framtida drift och underhållsinsatser med ökade kostnader ställer stora krav på fortsatt översyn av de interna processerna och analys av samtliga fastigheter för att förbättra och optimera lönsamhet och verksamhet.

De närmaste åren kommer bolaget fokusera på att arbeta vidare med handlingsplaner och förbättringsområden utifrån Nöjd Hyresgäst-undersökning vilken kommer att följas upp med ny mätning våren 2014.

Det förbättringsområde som hyresgästerna ansett som det viktigaste är att förbättra information, tillgänglighet och bemötande. Under 2013 kommer, som ett led i detta arbete, en ny förbättrad hemsida och synpunktshanterings-system att lanseras.

Hyresförhandlingar påbörjade under slutet av 2012 medförde en överenskommelse med en ökning på 1,98 % från och med 1 april 2013.

Omsättning och resultat

AB Nykvarnsbostäder redovisar för 2012 ett resultat efter finansiella poster om 13 502 Tkr (-14 293 Tkr) och ett resultat efter skatt om 4 016 Tkr (-11 679).

Nettomomsättningen uppgår till 70 147 Tkr (53 031) vilket i huvudsak omfattar intäkter från avdelningarna bostäder om 39 029 Tkr (40 693), kommersiella lokaler om 8 279 Tkr (11 440) samt blockhushyra och förvaltningsavtal 22 839 Tkr.

Övriga intäkter kommer från vinst vid försäljning av fastigheten, Tekannan 1, en reavinst om 12 940 Tkr. I jämförelse med 2011 har hyresintäkterna för Bostäder totalt minskat med cirka 1 600 Tkr vilket dels beror på försäljning Tekannan 1, uteblivna intäkter för Kaffebryggaren januari månad i jämförelse med 2011, samt viss vakans för Karaffen 2 efter renovering. Hyreshöjning om 2,55 % från och med 1 mars kompenserar intäktssidan.

För lokaler har hyresintäkterna minskat med ca 3 100 Tkr. Det är framförallt försäljningen av centrumfastigheterna Grytan 1, 3 samt del av 6 som påverkat lokalhyrorna negativt samt minskning av räntetillägg för hyra av kommunkontoret.

Blockhusuthyrning för Modulhus har under året, i jämförelse med tidigare år, genererat ökade intäkter om 1 620 Tkr, detta på grund av att lägenheterna kunnat hyras ut helår.

Drift och underhållskostnader har totalt sett ökat i huvudsak beroende på den verksamhet som övergått från kommun till bolaget.

Finansnetto är -11 968 Tkr (-14 924 Tkr) och inkluderar räntebidrag med 5 Tkr (58 Tkr).

Årets ränteintäkter har totalt minskat gentemot föregående år beroende på att revers om 30 600 Tkr för Kaffebryggaren 1 löstes i december 2011. Bolagets överskottslikvid har påverkat ränteintäkterna positivt. Årets räntekostnader har minskat, främst beroende på försäljningen av fastigheten Tekannan 1 och centrumfastigheterna som resulterat i amorteringar om 14 100 Tkr samt 30 000 Tkr. Nedskrivning om 15 000 Tkr på låneskuld i samband med årsredovisning 2011 har även den inneburit minskade räntekostnader från och med april 2012.

Årets avskrivningar uppgår till 8 481 Tkr (23 222 Tkr) och avvikelsen förklaras dels av fastighetsförsäljning dels av den nedskrivning som skedde 2011 för fastigheten Grytan 6. *ml*

Marknad

AB Nykvarnsbostäder har en hög efterfrågan på bostäder och lokaler .

Vid årets slut har bolaget en bostadskö på drygt 1 500 personer, en ökning med ca 100 personer i jämförelse med 2011.

Omflyttningen inom beståndet var 14,8% (12,5%).

Vakansgraden för lägenheter var under året 0,3 % (0,5%) vilket uteslutande kan härledas till renovering av Karaffen 2.

Bolagets lokaler utgörs främst av ytor för handel och offentlig service. Efterfrågan på lokaler var stor och vakansgraden var 0 % (0).

Fastighetsbestånd

AB Nykvarnsbostäders fastigheter har en spridd ålderssammansättning och fastigheterna är belägna i kommunens centrala delar vilket skapar goda förutsättningar för en effektiv förvaltning.

Vid årets slut är antalet lägenheter 568 (586). Lägenhetsytan uppgår till 36 131 kvm (37 925).

Lokalytan uppgår till 5 094 kvm (5094) varav 2 958 kvm (2958) kommersiella lokaler.

Hyresbortfallet uppgår till 100 495 Kr vilket motsvarar 0,2 % av hyresintäkterna. Bortfallet kan härledas främst till outhyrda lägenheter för Karaffen 2.

Fastigheternas bokförda värde i moderbolaget är vid årets slut 280 307 Tkr (291 579 Tkr), i koncernbolaget är fastigheterna bokförda värde 310 707 Tkr (322 529 Tkr)

Fastighetsvärdering

Ingen extern värdering av fastigheterna har gjorts under 2012. Bolagets interna värdering och bedömning av marknadsvärde, för fastigheterna Takpenseln 1 samt Karaffen 2 i samband med nya investeringar, visar att ingen nedskrivning för 2012 behöver ske.

Med ovanstående antaganden överstiger fastigheternas totala marknadsvärde det bokförda värdet med ca 135 615 Tkr.

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 5 300 Tkr (18 815 Tkr) vilket enbart är relaterat till befintliga fastigheter.

Ingen nyproduktion har påbörjats under verksamhetsåret.

Underhåll

Ett stort behov av ombyggnads- och underhållsinsatser i de flesta av bolagets fastigheter föreligger. Vid årets slut består närmare 78 % av bolagets fastighetsbestånd av fastigheter byggda mellan 1955-1984. Omfattande underhållsinsatser har gjorts de senaste åren vilket fortsätter utifrån den underhållsplan som fastställts.

Kostnader för underhåll av bostäder uppgick under året till 6 960 Tkr (6 008) vilket motsvarar 192 kr/kvm (158). *ad*

Finansiering och finansiell ställning

Nyupplåning har skett med 0 Tkr (5 700)

Amorteringar under året har uppgått till 44 100 Tkr.

Vid årsskiftet uppgick bolagets låneskuld till 299 600 Tkr (343 700).

Soliditeten är ett mått på den långsiktigt finansiella styrkan och visar hur mycket av tillgångarna som finansierats med eget kapital. Bolagets egna kapital om 28 232 Tkr (24 592) gör att bolagets soliditet på balansdagen uppgår till 7,7 % (6,3). Soliditetens förändring beror på ett positivt resultat och minskad lånenivå för 2012.

Disponibla likvida medel var vid årsskiftet 22 538 Tkr (5 375).

Räntebindningstid löper på 1 år och räntenivån för 2012 har legat lägre än 2011 3,71 % (4,14 %).

Risikanalys

Hysesintäkterna utgör bolagets huvudsakliga intäktspost och ligger till grund för både resultat och marknadsvärde. För bostadsbolag i allmänhet innebär vakansrisiken den största risken vad gäller intäktssidan.

Efterfrågan på bolagets lägenheter har under lång tid varit god, vakanser för bostäder och lokaler fortsatt mycket låga samt hyresbortfallet ringa. För 2013 och de närmaste åren framöver bedöms efterfrågan vara fortsatt hög.

Marknadsvärdet påverkas främst av förändringar av hyror, vakanser samt drift- och underhållskostnader. Redan idag ser bolaget ett stort behov av ombyggnads- och underhållsinsatser och i och med att fastigheterna blir äldre kommer ökade underhållsinsatser att krävas varför en mer strategisk och omfattande underhållsplan samt modell för investeringsbedömning är under framtagande.

En förändring av räntenivån med 1 % innebär en resultat förändring med 2 996 Tkr.

Miljö

AB Nykvarnsbostäder utgår från kommunens inriktningar och mål för miljö. Tillsammans med Nykvarns kommun samarbetar bolaget i ett gemensamt projekt avseende energisparåtgärder.

Medarbetare

Totalt vidareanställd personal är vid årets slut 37 (8) personer. Av dessa är 23(3) kvinnor och 14(5) män. Medelantalet anställda är vid årets slut 30 (8).

Intresseorganisationer

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

Styrelsens arbete under 2012

Styrelsen har under året sammanträtt vid elva tillfällen samt haft två seminarie- och utbildningstillfällen med Nykvarns kommunkoncern AB.

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen fastställt arbetsordning. Därutöver en VD-instruktion. *ML*

Nyckeltal

Översikt Koncernen	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, kkr	70 147	53 031	54 825	52 647
Resultat efter finansiella poster, kkr	13 013	-15 066	5 007	-1 088
Avkastning på eget kapital, %	39,4%	63,0%	25,7%	-12,7%
Balansomslutning, kkr	370 725	393 552	431 889	363 507
Soliditet, %	7,3%	6,1%	4,9%	4,9%
Medelantal anställda	30	8	7	7
Översikt Moderbolag	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, kkr	70 147	53 031	54 825	52 647
Resultat efter finansiella poster, kkr	13 503	-14 517	5 142	-1 088
Avkastning på eget kapital, %	39,4%	60,0%	26,3%	-12,7%
Balansomslutning, kkr	367 825	390 102	427 889	363 507
Soliditet, %	7,7%	6,3%	4,9%	4,9%
Medelantal anställda	30	8	7	7

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto i procent av justerat eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står

Från 2012 balanserade vinstmedel	8 814 516
Årets Resultat	4 016 817
Summa disponibla vinstmedel	12 831 333

Styrelsen och verkställande direktören föreslår,

Att delas ut till aktieägare	365 000
Att balansera i ny räkning	12 466 333 <i>and</i>

Koncernresultaträkning

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	70 147 176	53 031 477
Övriga intäkter	2	13 022 187	3 178 164
Summa rörelseintäkter		83 169 363	56 209 641
Rörelsens kostnader:			
Underhållskostnader		-11 503 184	-7 696 640
Driftkostnader	3	-25 877 458	-12 561 091
Taxebundna kostnader		-10 516 849	-10 881 877
Fastighetsskatt		-1 258 518	-1 216 268
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	-9 031 554	-23 772 158
Summa rörelsekostnader		-58 187 563	-56 128 034
<i>Rörelseresultat</i>		<i>24 981 800</i>	<i>81 607</i>
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	5	242 908	1 140 576
Räntekostnader	6	-12 212 494	-16 064 713
Resultat från andelar i koncernföretag		602	0
Resultat från finansiella investeringar:		-11 968 984	-14 924 137
<i>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</i>		<i>13 012 816</i>	<i>-14 842 530</i>
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-235 000	-223 000
Summa bokslutsdispositioner		-235 000	-223 000
<i>Resultat före skatt</i>		<i>12 777 816</i>	<i>-15 065 530</i>
Skatt på årets resultat	8	-3 303 999	2 836 806
<i>Årets resultat</i>		<i>9 473 817</i>	<i>-12 228 724 ml</i>

Koncernbalansräkning		2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	Not		
Materiella anläggningstillgångar	10		
Byggnader och mark		310 707 292	322 528 526
Maskiner, inventarier och tillval		23 125 216	21 016 375
Pågående ny- och ombyggnad		5 444 848	262 766
Summa materiella anläggningstillgångar		339 277 356	343 807 667
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Långfristiga fordringar			
Övriga långfristiga fordringar	13	960 525	2 697 327
Summa långfristiga fordringar		960 525	2 697 327
Summa anläggningstillgångar		340 277 881	346 544 994
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 929 828	1 036 780
Kundfordringar Nykvarn kommun		1 546 794	137 497
Övriga fordringar på Nykvarns kommun	14	22 059 582	5 086 556
Fordran Nykvarns kommunkoncern		65 000	77 000
Övriga fordringar	9	3 953 647	39 963 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		413 990	312 628
Summa kortfristiga fordringar		29 968 841	46 614 268
Kassa och bank		478 524	392 960
Summa omsättningstillgångar		30 447 365	47 007 228
Summa tillgångar		370 725 246	393 552 222 <i>Ant.</i>

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Koncernbalansräkning, forts	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>	Not	
Eget kapital	15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital (1.500 aktier)	15 000 000	15 000 000
Bundna reserver	6 407 000	401 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>21 407 000</i>	<i>15 401 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Fria reserver	2 123 842	5 736 167
Villkorat aktieägartillskott	0	15 000 000
Årets resultat	9 473 817	-12 228 724
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>11 597 659</i>	<i>8 507 443</i>
<i>Summa eget kapital</i>	<i>33 004 659</i>	<i>23 908 443</i>
Avsättningar	17	
Avsättningar för skatter	7 022 368	4 276 537
<i>Summa avsättningar</i>	<i>7 022 368</i>	<i>4 276 537</i>
Långfristiga skulder	18	
Skuld till Nykvarns kommun	293 150 000	313 700 000
Övriga långfristiga skulder	0	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>293 150 000</i>	<i>313 700 000</i>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	13 578 106	3 972 925
Leverantörsskulder Nykvarns Kommun	3 543 400	540 772
Övriga kortfristiga skulder Nykvarns Kommun	18 6 450 000	30 000 000
Övriga skulder	678 779	848 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 297 934	16 304 824
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>37 548 219</i>	<i>51 667 242</i>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>	<i>370 725 246</i>	<i>393 552 222 ml</i>

Kassaflödesanalys koncernen		2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
	Not		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		24 981 800	81 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar		-13 050 582	-6 227 560
Avskrivningar		9 031 554	23 772 158
		20 962 772	17 626 205
Erhållen ränta		242 908	1 140 576
Erlagd ränta		-12 212 494	-16 064 713
Betald inkomstskatt		-1 609 999	2 836 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
		7 383 187	5 538 874
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning/ökning av fordringar	1)	33 618 453	3 869 422
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		-14 119 023	29 854 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 882 617	39 263 098
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-15 450 661	-18 800 578
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		24 000 000	38 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		8 549 339	19 199 422
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder och avsättningar		-19 498 169	-70 962 708
Förändring av långfristiga fordringar		1 736 802	-1 232 148
Lämnad utdelning under året		-377 000	0
Lämnade koncernbidrag		-235 000	-223 000
Villkorat aktieägartillskott		0	15 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-18 373 367	-57 417 856
Förändring av likvida medel	1)	17 058 589	1 044 664
Likvida medel vid årets början		5 479 516	4 434 852
Likvida medel vid årets slut		22 538 105	5 479 516

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

Moderbolagets resultaträkning	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	70 147 176	53 031 477
Övriga intäkter	2	13 022 187	3 178 164
Summa rörelseintäkter		83 169 363	56 209 641
Rörelsens kostnader:			
Underhållskostnader		-11 503 184	-7 696 640
Driftkostnader	3	-25 937 458	-12 562 091
Taxebundna kostnader		-10 516 849	-10 881 877
Fastighetsskatt		-1 258 518	-1 216 268
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	-8 481 554	-23 222 158
Summa rörelsekostnader		-57 697 563	-55 579 034
Rörelseresultat		25 471 800	630 607
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	5	242 908	1 140 576
Räntekostnader	6	-12 212 494	-16 064 713
Resultat från andelar i koncernföretag	7	602	0
Resultat från finansiella investeringar:		-11 968 984	-14 924 137
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		13 502 816	-14 293 530
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-235 000	-223 000
Erhålln koncernbidrag		59 000	0
Förändring avskrivning utöver plan maskiner och inventarier		-7 700 000	0
Summa bokslutsdispositioner		-7 876 000	-223 000
Resultat före skatt		5 626 816	-14 516 530
Skatt på årets resultat	8	-1 609 999	2 836 806
Årets resultat		4 016 817	-11 679 724 ml

Moderbolagets balansräkning

Not 2012-01-01-
2012-12-31 2011-01-01-
2011-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

10

Byggnader och mark

280 307 292 291 578 526

Maskiner, inventarier och tillval

23 125 216 21 016 375

Pågående ny- och ombyggnad

5 444 848 262 766

Summa materiella anläggningstillgångar

308 877 356 312 857 667

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

11 27 500 000 27 600 000

Andra långfristiga värdepappersinnehav

12 40 000 40 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

27 540 000 27 640 000

Långfristiga fordringar

Övriga långfristiga fordringar

13 960 525 2 697 327

Summa långfristiga fordringar

960 525 2 697 327

Summa anläggningstillgångar

337 377 881 343 194 994

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 929 828 1 036 780

Kundfordringar Nykvarn kommun

1 546 794 137 497

Övriga fordringar på Nykvarns kommun

14 22 059 582 5 086 556

Fordringar på kommunkoncernen

65 000 77 000

Fordringar dotterbolag

0 3 544

Övriga fordringar

9 3 953 647 39 963 807

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

413 990 312 628

Summa kortfristiga fordringar

29 968 841 46 617 812

Kassa och bank

478 524 288 814

Summa omsättningstillgångar

30 447 365 46 906 626

Summa tillgångar

367 825 246 390 101 620 MR

Moderbolagets Balansräkning, forts

	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1.500 aktier)		15 000 000	15 000 000
Reservfond		401 000	401 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		15 401 000	15 401 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 814 518	5 871 240
Villkorat aktieägartillskott		0	15 000 000
Årets resultat		4 016 816	-11 679 724
<i>Summa fritt eget kapital</i>		12 831 334	9 191 516
<i>Summa eget kapital</i>		28 232 334	24 592 516
Obeskattade reserver			
Avskrivningar inventarier utöver plan	16	7 700 000	0
Summa obeskattade reserver		7 700 000	0
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	17	1 192 693	140 862
Summa avsättningar		1 192 693	140 862
Långfristiga skulder			
Skuld till Nykvarns kommun	18	293 150 000	313 700 000
Summa långfristiga skulder		293 150 000	313 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 578 106	3 972 925
Leverantörsskulder Nykvarns kommun		3 543 400	540 772
Övriga kortfristiga skulder Nykvarns Kommun	18	6 450 000	30 000 000
Övriga skulder		678 779	848 721
Skuld till dotterbolag		18 500	17 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 281 434	16 288 324
Summa kortfristiga skulder		37 550 219	51 668 242
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		367 825 246	390 101 620
Postet inom linjen			
<i>Ställda säkerheter</i>		Inga	Inga
<i>Ansvarförbindelser</i>			
Garantibelopp Fastigo		71 915	34 126 <i>ml</i>

Moderbolagets Kassaflödesanalys	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	25 471 800	630 608
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar	-13 050 582	-6 227 560
Avskrivningar och nedskrivningar	8 481 554	23 222 158
	20 902 772	17 625 206
Erhållen ränta	242 908	1 140 576
Erlagd ränta	-12 212 494	-16 064 713
Betald inkomstskatt	-1 609 999	2 836 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 323 187	5 537 875
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar 1)	33 621 997	3 869 422
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-14 118 023	29 855 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 827 161	39 263 099
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 450 661	-18 800 578
Försäljning av aktier i dotterbolag	100 602	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	24 000 000	38 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 649 941	19 199 422
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder och avsättningar	-19 498 169	-70 962 708
Förändring av långfristiga fordringar	1 736 802	-1 232 148
Lämnad utdelning	-377 000	0
Lämnade koncernbidrag	-235 000	-223 000
Erhållna koncernbidrag	59 000	0
villkorat aktieägartillskott	0	15 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 314 367	-57 417 856
Förändring av likvida medel 1)	17 162 735	1 044 665
Likvida medel vid årets början	5 375 371	4 330 706
Likvida medel vid årets slut	22 538 106	5 375 371

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

Redovisnings- och värderingsprinciper, koncern och moderbolag

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.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dotterföretag i vilket moderföretaget direkt och indirekt äger aktier motsvarande mer än 50 % av rösterna.

Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden.

Sedan 2007 har Nykvarns Centrum AB varit dotterföretag till AB Nykvarnsbostäder. Dock har inget koncernbokslut upprättats pga mindre omfattning. Under året har Nykvarns Centrum AB sålts så enbart AB Modulhus i Norge innefattas i årets koncernredovisning.

Då AB Modulhus i Norge tillkommit under 2010 har koncernredovisning upprättats.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningten 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.

Avskrivningar görs systematiskt över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående förteckning:

Nyttjandeperioder uppgår till:

Datautrustning	33%
Byggnader	2%
Markanläggningar	5%
Kundanpassningar kommersiella lokaler	20%
Tillval balkonger och säkerhetsdörrar	4%/10%
Inventarier och tillval	11-33%

Skatter inklusive uppskjuten skatt

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. *ml*

Noter

Not 1 Resultaträkning fördelning verksamhetsinriktning, koncern och moderbolag,TKR

	Bostäder Lokaler	Fastighets- förvaltning	Totalt 2012	2011
Hysesintäkter, bostäder	39 029	0	39 029	40 693
Hysesintäkter, lokaler	8 279	0	8 279	11 440
Blockhushyror och förvaltningsavtal	4 682	18 157	22 839	898
Interna köp & försäljningar	493	-493	0	
Summa Nettoomsättning	52 483	17 664	70 147	53 031
övriga intäkter	82		82	
Summa intäkter	52 565	17 664	70 229	
Fastighetsskostnader	-27 604	-16 075	-43 679	
Avskrivningar	-7 886	-596	-8 482	
Bruttoresultat	17 075	993	18 068	
Central administration och marknadsföring	-3 884	-1 653	-5 537	
Vinst vid försäljning av tillgångar	12 941		12 941	
Rörelseresultat	26 132	-660	25 472	
Finansiella poster				
Övriga räntetäkter och liknande poster	243		243	
Övriga räntekostnader och liknande poster	-12 126	-86	-12 212	
Resultat efter finansiella poster	14 249	-746	13 503	

Noter, forts

Not 2 Övriga intäkter, koncern och moderbolag

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Återvunna kundförluster	30 598	53 026
Realisationsvinst avyttring bostäder	12 940 096	3 123 749
Övriga intäkter	51 494	1 390
	13 022 188	3 178 165

Not 3 Personal, koncern och moderbolag

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	17	3
Män	13	5
Summa	30	8
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse och verkställande direktör	1 017 259	259 698
Övriga anställda	8 908 883	2 584 042
Summa	9 926 142	2 843 740
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader	667 536	90 983
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 237 845	889 907
Summa	3 905 381	980 890

Föreg år redovisades arvoden för tf. verkställande direktör Lena Boman har redovisats under driftskostnad som konsultarvode med 2345 tkr.

Verkställande direktören har erhållit 60 000 kr per månad i lön. 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. *ml*

Noter, forts

Not 4 Avskrivningar och nedskrivning koncern

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	6 915 255	7 413 341
Inventarier	2 116 299	1 358 817
Summa	9 031 554	8 772 158
Nedskrivningar:		
Byggnader och mark	0	15 000 000
Summa	0	15 000 000

Not 4 Avskrivningar och nedskrivning moderbolag

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	6 365 255	6 863 341
Inventarier	2 116 299	1 358 817
Summa	8 481 554	8 222 158
Nedskrivningar:		
Byggnader och mark	0	15 000 000
Summa	0	15 000 000

Not 5 Ränteintäkter, koncern och moderbolag

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ränteintäkter	229 542	1 131 318
Övriga finansiella intäkter, HBV	13 366	9 258
Summa	242 908	1 140 576

Not 6 Räntekostnader, koncern och moderbolag

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Räntekostnader, långfristigt lån	12 217 527	16 122 831
Räntebidrag	-5 033	-58 118
Summa	12 212 494	16 064 713

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag, moderbolag

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Realisationsvinst försäljning Nykvarns Centrum Fastighets AB	602	0
Summa	602	0

Noter, forts

Not 8 Skatt på årets resultat

Koncernen	2012	2011
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	4 246 414	-3 845 291
Årets skattekostnad	-942 415	942 415
Skatt avseende tax 2011	0	66 070
Summa	3 303 999	-2 836 806

Moderbolaget	2012	2011
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	2 552 414	-3 845 291
Årets skattekostnad	-942 415	942 415
Skatt avseende tax 2011	0	66 070
Summa	1 609 999	-2 836 806

Not 9 Övriga fordringar, koncern och moderbolag	2012	2011
Skattefordran	2 910 567	1 059 163
Övrig fordran i samband med försäljning av fastigheter	0	38 000 000
Övriga fordringar	1 043 080	904 644
Summa	3 953 647	39 963 807

Not 10 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen	2012	2011
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	388 464 821	411 091 346
Inköp	4 867 705	11 237 199
Omklassificeringar	501 717	2 204 182
Försäljning	-11 843 661	-36 067 906
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>381 990 582</i>	<i>388 464 821</i>

Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-50 936 295	-48 438 314
Årets avskrivningar och nedskrivningar	-6 915 255	-7 413 341
Försäljning	1 568 260	4 915 360
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-56 283 290</i>	<i>-50 936 295</i>

Nedskrivning		
<i>Ingående nedskrivning</i>	<i>-15 000 000</i>	<i>0</i>
<i>Årets nedskrivning</i>	<i>0</i>	<i>-15 000 000</i>
<i>Utgående nedskrivningar</i>	<i>-15 000 000</i>	<i>-15 000 000</i>

Bokfört värde	310 707 292	322 528 526 ml
----------------------	--------------------	-----------------------

Noter, forts

Moderbolaget	2012	2011
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	352 829 146	375 455 671
Inköp	4 867 705	11 237 199
Omklassificeringar	501 717	2 204 182
Försäljning	-11 843 661	-36 067 906
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>346 354 907</i>	<i>352 829 146</i>
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-46 250 620	-44 302 639
Årets avskrivningar	-6 365 255	-6 863 341
Försäljning	1 568 260	4 915 360
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-51 047 615</i>	<i>-46 250 620</i>
Nedskrivning		
Ingående nedskrivning	-15 000 000	0
Årets nedskrivning	0	-15 000 000
<i>Utgående nedskrivningar</i>	<i>-15 000 000</i>	<i>-15 000 000</i>
Bokfört värde	280 307 292	291 578 526 <i>AA</i>

Noter, forts

Not 10 Materiella anläggningstillgångar forts

Koncernen och moderbolag	2012	2011
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	29 314 487	20 134 163
Inköp	4 899 157	470 362
Omklassificeringar	0	10 679 421
Försäljning	-866 048	-1 969 459
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>33 347 596</i>	<i>29 314 487</i>
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 298 112	-8 304 347
Årets avskrivningar	-2 116 299	-1 358 818
Försäljning	192 031	1 365 053
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-10 222 380</i>	<i>-8 298 112</i>
Bokfört värde	23 125 216	21 016 375

Koncernen och moderbolag	2012	2011
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	262 766	6 068 840
Inköp	5 683 799	7 093 017
Omklassificeringar	-501 717	-12 883 603
Sålda inventarier	0	-15 488
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>5 444 848</i>	<i>262 766</i>
Bokfört värde	5 444 848	262 766 <i>ml</i>

Noter, forts

Not 11 Andelar i koncernföretag, moderbolaget

	andel	2012	2011
1 000 aktier i Nykvarns Centrum Fastighetsförvaltning AB, 556716-3034 med säte i Stockholms län, Nykvarns kommun	100%	0	100 000
100 st aktier i Modulhus i Norge 1 AB, 556809-6290 med säte i Stockholms län, Nykvarns kommun	100%	31 500 000	31 500 000
	nedskrivning	-4 000 000	-4 000 000
Bokfört värde		27 500 000	27 600 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav, koncern och moderbolag

4 st andelar i HBV		40 000	40 000
Bokfört värde		40 000	40 000

Not 13 Långfristiga fordringar, koncern och moderbolag

	2012	2011
I den långfristiga fordran ingår		
mervärdesskattejämkat belopp med	930 782	1 163 477
Uppskjuten skatt på del av skattemässigt underskott	0	1 500 583
Övriga	29 743	33 267
	960 525	2 697 327

Not 14 Fordringar på Nykvarns Kommun, koncern och moderbolag

	2012	2011
Fordran på koncernkonto Nykvarns kommun	22 059 582	5 086 556
Bokfört värde	22 059 582	5 086 556 ml

Noter, forts

Not 15 Eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	401 000	20 736 167	-12 228 724	23 908 443
Differens balanserade vinstrnedel sålt bolag			-602		
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		6 006 000	-6 006 000		
Överföring av föregående års resultat		0	-12 228 724	12 228 724	
Aktieutdelning under året Årets resultat			-377 000	9 473 817	
Belopp vid årets utgång	15 000 000	6 407 000	2 123 841	9 473 817	33 004 658

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

Moderbolaget

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	401 000	20 871 240	-11 679 724	24 592 516
Överföring av föregående års resultat		0	-11 679 724	11 679 724	
Aktieutdelning under året Årets resultat			-377 000	4 016 816	
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	8 814 516	4 016 816 0	28 232 332

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

Noter, forts

Not 16 Avskrivningar utöver plan moderbolag

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	7 700 000	0
Summa Avskrivningar utöver plan	7 700 000	0

Not 17 Avsättningar

Koncernen	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Uppskjuten skatt	7 022 368	4 276 537
Summa avsättningar	7 022 368	4 276 537

Moderbolaget

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Uppskjuten skatt	1 192 693	140 862
Summa avsättningar	1 192 693	140 862

Not 18 Förfallotid skulder, koncern och moderbolag

Skuld	skuld per 2012-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Låneskuld till Nykvarns kommun	299 600 000	6 450 000	0	293 150 000
Bokfört värde	299 600 000	6 450 000	0 0	293 150 000

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Revisorer

Auktoriserade revisorer, Magnus Karlström Ernst &Young.

Magnus Fagerstedt, Ernst &Young som suppleant.

Lekmannarevisorer, Rolf Pettersson och Håkan Andersson, ersättare.

Styrelse

Ordinarie ledamöter var vid årsskiftet Bengt Zetterberg Ordförande, Runar Andersson Vice ordförande, Anders Roos, Bengt Åke Johansson samt Karl-Erik Johansson. Suppleanter har Ann-Christin Dantoft, Christina Berlin, Bengt Linden, Kjell Eriksson samt Johan Grenfeldt.

Nykvarn den 21/4 2013

Bengt Zetterberg
ORDFÖRANDE

Runar Andersson
VICE ORDFÖRANDE

Anders Roos

Bengt Åke Johansson

Karl-Erik Johansson

Ann Johansson
VD

Min revisionsberättelse har avgivits den 25/3 2013

Magnus Karlström
AUKTORISERAD REVISOR