



Årsredovisning 2011

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr .556577-2323

Räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01- 2011-12-31

Innehåll	Sid.nr.
Förvaltningsberättelse	2-7
Koncernresultaträkning- kostnadsslagsindelad	8
Koncernbalansräkning	9-10
Kassaflödesanalys koncernen	11
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	12
Balansräkning	13-14
Kassaflödesanalys	15
Redovisnings- och värderingsprinciper	16
Noter	17-24
Underskrifter	25

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktörens årsredovisning och koncernredovisning för AB Nykvarnsbostäder (556577-2323), verksamhetsåret 2011.

Ägar- och koncernförhållande

AB Nykvarnsbostäder är ett helägt dotterbolag till Nykvarns kommunkoncern AB.

AB Nykvarnsbostäder är moderbolag i en koncern som omfattar de helägda dotterbolagen Nykvarns Centrum fastighetsförvaltning AB samt 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.

Händelser under året

Ny lagstiftning från och med den 1 januari 2011 som innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsbolag, därav även nya regler för hyressättning. Hyresförhandlingar för 2011 har utgått från denna förändrade lagstiftning och har inneburit en höjning med 2,9% vilket trädde ikraft från och med 1/5.

Under året har bolagets energiprojekt fortsatt och installationsmässigt har detta slutförts under 2011 enligt plan. Slutbesiktning av genomförda installationer är utförda och godkända. För 2012 kvarstår att slutföra och slutbesiktiga det digitala webbaserade larm och övervakningssystemet. Projektet har medfört att bolagets fastigheter nu har en tekniskmässigt bra grund för ett fortsatt arbete med ett optimalt nyttjande av använd energi. Uppföljning av fastigheternas fjärrvärmeförbrukning för 2011 visar på en ca 10 procentig minskning.

Enligt uppdrag från kommunstyrelsen gällande möjlighet att inrätta seniorboende i befintlig bostadsfastighet har AB Nykvarnsbostäder för detta ändamål omdisponerat Karaffen 2, Skogsvägen 1. Första etappen av underhålls- och renoveringsarbetet har genomförts vilket omfattar ett 30-tal lägenheter, inkluderande stambyten med kök- och badrumsrenoveingar. Fortsatta renoveringsåtgärder för balkonger och loftgångar upphandlas under 2012. *ml*

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

AB Nykvarnsbostäder har i slutet av 2010 förvärvat Modulhus Norge 1 AB, bestående av fyra byggnader med totalt 44 lägenheter, placerade i Solna vid Karolinska Institutet. Syftet med förvärvet är att i första hand tillgodose efterfrågan på studentbostäder. Styrelsen har under 2011 beslutat att låta Karolinska Institutet fortsatt hyra byggnaderna till sommaren 2013 och därefter flytta dessa till Nykvarn. Planering inför hemtagandet av byggnaderna till 2013 har pågått under året. Detaljplan har vunnit laga kraft för tilltänkt område och placering, Maskinförarvägen, Sandtorp 3:5.

Beslut och antagande av Uthyringspolicy för AB Nykvarnsbostäder gällande från och med september 2011.

I slutet av 2010 försåldes Kaffebryggaren 1 med 108 lägenheter till Kaffebryggaren 1 AB för 40,6 Mkr. Del av köpeskillingen, i form av en revers på 30,6 Mkr löstes i december och bolaget kunde därefter amortera 28 Mkr på låneskulden.

Beslut fattades under året om att inte förvärva de tolv fastigheterna, Skeden 20-25 samt Gaffeln 2-7, Skogslund etapp 2. Detta med hänvisning till bolagets underhållsbehov i befintliga fastigheter samt en för hög hyresnivå i framtagna investeringskalkyl.

Förhandlingar slutfördes och avtal upprättades avseende drift av bolagets anläggning för Kabel-TV med leverantör C-SAM.

Under 2011 har bolaget mottagit två intresseanmälningar, motsvarande 40 lägenheter för ombildning till bostadsrätt.

AB Nykvarnsbostäder har hos kommunfullmäktige begärt att få avyttra fastigheten Tekannan 1 till de boende i fastigheten för 24 Mkr, vilket har bifallits.

Vidare har styrelsen fattat beslut om att godkänna avyttring för del av Kaffekvarnen 4 vilket kommer tillskrivas kommunfullmäktige för beslut under 2012.

Kommunfullmäktige beslutade 2011-09-15 att kommunens teknik- och fastighetsdrift överförs till AB Nykvarnsbostäder att gälla från och med 2012-04-01. Planering för denna verksamhetsövergång har pågått under hösten i bolaget.

Centrumutveckling AB Nykvarnsbostäder kan, som komplement till uthyrning av bostäder, erbjuda lokaler för kommersiell verksamhet främst i centrum.

AB Nykvarnsbostäder har aktivt deltagit och arbetat med att möjliggöra en större och omfattande exploatering av Nykvarns centrum och för detta sökt alternativa samarbetspartners. Bolaget har genom förhandling med Veidekke Entreprenad AB tagit fram ett program för utveckling av Nykvarns centrum, som innebär fler kommersiella lokaler för handel och kontor, samt upp till 200 nya lägenheter. I slutet av året avyttrar bolaget delar av Nykvarns centrumfastigheter och överläter 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. Exploator och köpare i första steg är Veidekke Entreprenad AB och slutlig ägare Broadgate & Stendörren Fastigheter AB.

Köpeskillingen är 38 Mkr och har påverkat årets resultat med en vinst om 3 124 Tkr *ml*

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Marknad

AB Nykvarnsbostäder har en hög efterfrågan på bostäder och lokaler.

Vid årets slut har bolaget en bostadskö på cirka 1400 personer.

Omsättningen inom beståndet var 12,5%.

Vakansgraden för lägenheter var under året 0,5% (1,1%) Vilket kan uteslutande härledas till Skogsvägen 1.

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 586 (586). Lägenhetsytan uppgick till 41 334 kvm (41 334)

Lokalytan uppgick till 5 094 kvm (9759) varav 2 958 kvm (7623) kommersiella lokaler. Minskningen av lokalytorna är att hänföra till centrumförsäljningen.

Utöver detta drygt 700 p-platser samt 54 (54) garageplatser.

Fastigheternas bokförda värde är 322 529 Mkr (362 653 Mkr).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheterna uppgick till 18 815 Tkr (9 007 Tkr) vilket enbart är relaterat till befintliga fastigheter.

Ingen nyproduktion har påbörjats under verksamhetsåret. Under 2010 var nyproduktionen 29 294 Tkr.

Fastighetsvärdering

AB Nykvarnsbostäder har under hösten genomfört en extern marknadsvärdering av samtliga fastigheter.

Värderingen har skett med utgångspunkt från långsiktigt rimliga avkastningskrav, bedömda hyresintäkter samt vakansgrader i ett tioårsperspektiv samt 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 har minskat i värde.

Till följd av förändrade villkor har nedskrivning med totalt 15 Mkr gjorts avseende fastigheten Grytan 6.

Underhåll

Ett stort behov av ombyggnads- och underhållsinsatser i de flesta av bolagets fastigheter föreligger. Närmare 65% av bolagets fastighetsbestånd består av fastigheter byggda mellan 1955-1984. Omfattande satsningar har gjorts de senaste åren vilket fortsätter utifrån den underhållsplan som fastställts.

Kostnader för underhåll uppgick under året till 6 008 Mkr (6 520) vilket motsvarar 145 kr/kvm (157).

Miljö

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

Omsättning och resultat

Nettoomsättningen var i moderbolaget 53 Mkr (55) varav 41 Mkr (44) avsåg hyresintäkter bostäder. Denna minskning beroende av att hyresintäkterna för bostäder har minskat med 5,3 Mkr till följd av försäljningen av fastigheten Kaffebyggaren1, samtidigt en ökning till följd av nybyggnationen Kniven 1-6 under 2010, samt hyreshöjning från och med den 1/5 2011 med 2,9 % vilket kompenserar intäktsidan.

Planenliga avskrivningar var 8 222 Tkr (8 120 Tkr) och administrationskostnader 4 748 Tkr (3 471 Tkr)

Finansnetto var - 14 924 Tkr (- 17 674 Tkr) och inkluderar räntebidrag med 58 Tkr (98 Tkr).

Resultatet efter finansiella poster uppgick till - 14 294 Tkr (5 142 Tkr). Årets resultat efter skatt uppgick till -11 680 Tkr (3 484 Tkr).

Det lägre negativa förklaras bl a av en nedskrivning av fastigheten Grytan 6 på 15 Mkr.

Finansiell ställning

Disponibla likvida medel var vid årsskiftet 5 375 (4 331) Tkr.

Bolagets egna kapital 24 593 (21 272) Tkr och soliditeten uppgick till 6,3% (4,9%).

Räntebindningstid löper på 1 år.

Medarbetare

Antalet anställda vid årets slut är totalt 8(8),

3 (3) kvinnor och 5 (5) män. Av dessa var tre fastighetsanställda, fyra tjänstemän samt en tidigare VD med avgångslön.

Intresseorganisationer

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

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 räknar bolaget med 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 påbörjad och bedöms kunna antas i Kommunfullmäktige i början av 2013.

AB Nykvarnsbostäder kommer under 2012 fokusera på verksamhetsutveckling genom tydlig målstyrning. Verksamheten kommer att följas upp i ett balanserat styrkort som utgår från perspektiven hyresgäster, medarbetare, process- och utveckling samt ekonomi.

Under 2012 kommer nöjd-kund-mätningar att genomföras, dels för hyresgäster dels för våra kunder i kommunens verksamhetslokaler.

Från och med den 1 april 2012 kommer kommunens fastighetsservice och tekniska drift överföras till AB Nykvarnsbostäder. Verksamheten kommer att bedrivas i en beställar- och utförarorganisation där kommunen är beställare och bolaget är utförare. Syftet är att på sikt minska kostnaderna jämfört med utgångsläget, samtidigt höja kvaliteten genom samordning och samlad kompetens. *ml*

Styrelsens arbete under 2011

Ny styrelse har tillträtt i AB Nykvarnsbostäder från och med den 1/1 2011.

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

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

Riskanalys

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

Efterfrågan på bolagets lägenheter har under lång tid varit god och för 2012 och de närmaste åren därefter bedöms efterfrågan vara fortsatt hög.

Den nya lagstiftningen från och med den 1 januari 2011 som innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsbolag bedöms inte utgöra någon risk för bolaget.

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 kommer att arbetas fram under året.

En förändring av räntevivån med 1 % innebär en resultat förändring med 3,4 Mkr

Direktiv och Måluppfyllelse

Mål

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

Målet anses uppnått bland annat med hänvisning till försäljning av delar av Nykvarns centrum.

Ingen "nöjd hyresgästmätning" har skett under året vilket innebär att uppfattningen hos bolagets kunder inte har kunnat mätas.

Mål

Bolaget skall ha en soliditet om lägst 5% och högst 20%.

Målet är uppnått.

Mål

Egenfinansiering vid nyuppförande av bostäder ska vara minst 12%.

Ingen nybyggnation har skett under året.

Mål

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

Bolaget har under året utdelat 223 Tkr i form av koncernbidrag. Slutlig utdelning 377 Tkr fastställs i samband med AB Nykvarnsbostäders bolagsstämma.

Målet är uppnått. *mc*

Nyckeltal

Översikt Koncernen	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, kkr	53 031	54 825	52 647	50 296
Resultat efter finansiella poster, kkr	-15 066	5 007	-1 088	-2 308
Avkastning på eget kapital, %	63,0%	25,7%	-12,7%	-11,8%
Balansomslutning, kkr	393 552	431 889	363 507	346 008
Soliditet, %	6,1%	4,9%	4,9%	5,4%
Medelantal anställda	8	7	7	7

Översikt Moderbolag	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, kkr	53 031	54 825	52 647	50 296
Resultat efter finansiella poster, kkr	-14 517	5 142	-1 088	-2 308
Avkastning på eget kapital, %	60,0%	26,3%	-12,7%	-11,8%
Balansomslutning, kkr	390 102	427 889	363 507	346 008
Soliditet, %	6,3%	4,9%	4,9%	5,4%
Medelantal anställda	8	7	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 2011 balanserade vinstmedel	5 871 240
Villkorat aktieägartillskott	15 000 000
Årets Resultat	-11 679 724
Summa disponibla vinstmedel	9 191 516

Styrelsen och verkställande direktören föreslår,

Att dela ut till aktieägarna - 377 000

Att balansera i ny räkning 8 814 516 *Anders*

Koncernresultaträkning

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	53 031 477	54 825 072
Övriga intäkter	2	3 178 164	12 710 901
Summa rörelseintäkter		56 209 641	67 535 973
Rörelsens kostnader:			
Underhållskostnader		-7 696 640	-6 519 901
Driftskostnader	3	-12 561 091	-15 430 529
Taxebundna kostnader		-10 881 877	-13 106 033
Fastighetsskatt		-1 216 268	-1 543 060
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	-23 772 158	-12 255 475
Summa rörelsekostnader		-56 128 034	-48 854 998
Rörelseresultat		81 607	18 680 975
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	5	1 140 576	66 996
Räntekostnader	6	-16 064 713	-13 741 275
Resultat från finansiella investeringar:		-14 924 137	-13 674 279
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-14 842 530	5 006 696
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-223 000	0
Resultat före skatt		-15 065 530	5 006 696
Skatt på årets resultat	8	2 836 806	-1 658 220
Årets resultat		-12 228 724	3 348 476

Koncernbalansräkning		2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	Not		
Materiella anläggningstillgångar	10		
Byggnader och mark		322 528 526	362 653 031
Maskiner, inventarier och tillval		21 016 375	11 829 816
Pågående ny- och ombyggnad		262 766	6 068 840
Summa materiella anläggningstillgångar		343 807 667	380 551 687
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		0	6 250
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	46 250
Långfristiga fordringar			
Övriga långfristiga fordringar	13	2 697 327	1 458 929
Summa långfristiga fordringar		2 697 327	1 458 929
Summa anläggningstillgångar		346 544 994	382 056 866
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 036 780	1 369 909
Kundfordringar Nykvarn kommun		137 497	74 577
Övriga fordringar på Nykvarns kommun	14	5 086 556	4 309 282
Fordran Nykvarns kommunkoncern		77 000	0
Övriga fordringar	9	39 963 807	43 588 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		312 628	364 611
Summa kortfristiga fordringar		46 614 268	49 706 416
Kassa och bank		392 960	125 570
Summa omsättningstillgångar		47 007 228	49 831 986
Summa tillgångar		393 552 222	431 888 852 <i>AVC</i>

Koncernbalansräkning, forts	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
<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
Reservfond	401 000	401 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>15 401 000</i>	<i>15 401 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Fria reserver	5 736 167	2 387 691
Villkorat aktieägartillskott	15 000 000	0
Årets resultat	-12 228 724	3 348 476
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>8 507 443</i>	<i>5 736 167</i>
<i>Summa eget kapital</i>	<i>23 908 443</i>	<i>21 137 167</i>
Avsättningar	16	
Avsättningar för skatter	4 276 537	6 621 245
<i>Summa avsättningar</i>	<i>4 276 537</i>	<i>6 621 245</i>
Långfristiga skulder	17	
Skuld till Nykvarns kommun	313 700 000	382 000 000
Övriga långfristiga skulder	0	318 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>313 700 000</i>	<i>382 318 000</i>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	3 972 925	3 245 418
Leverantörsskulder Nykvarns Kommun	540 772	3 158 164
Övriga kortfristiga skulder Nykvarns Kommun	17 30 000 000	0
Övriga skulder	848 721	2 745 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 16 304 824	12 663 551
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>51 667 242</i>	<i>21 812 440</i>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>	<i>393 552 222</i>	<i>431 888 852</i> <i>mol</i>

Kassaflödesanalys koncernen	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		81 607	22 816 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar		-6 227 560	-12 672 851
Avskrivningar		23 772 158	8 119 800
		17 626 205	18 263 599
Erhållen ränta		1 140 576	66 996
Erlagd ränta		-16 064 713	-13 741 275
Lämnade koncernbidrag		-223 000	0
Betald inkomstskatt		2 836 806	-1 658 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 315 874	2 931 100
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning/ökning av fordringar	1)	3 869 422	-39 422 062
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		29 854 802	4 618 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten		39 040 098	-31 872 304
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-18 800 578	-69 752 277
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		38 000 000	40 618 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		19 199 422	-29 134 277
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder och avsättningar		-70 962 708	56 278 897
Förändring av långfristiga fordringar		-1 232 148	246 248
Villkorat aktieägartillskott		15 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-57 194 856	56 525 145
Förändring av likvida medel	1)	1 044 664	-4 481 436
Likvida medel vid årets början		4 434 852	8 916 288
Likvida medel vid årets slut		5 479 516	4 434 852

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

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	53 031 477	54 825 072
Övriga intäkter	2	3 178 164	12 710 901
Summa rörelseintäkter		56 209 641	67 535 973
Rörelsens kostnader:			
Underhållskostnader		-7 696 640	-6 519 901
Driftskostnader	3	-12 562 091	-15 430 529
Taxebundna kostnader		-10 881 877	-13 106 033
Fastighetsskatt		-1 216 268	-1 543 060
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	-23 222 158	-8 119 800
Summa rörelsekostnader		-55 579 034	-44 719 323
<i>Rörelseresultat</i>		<i>630 607</i>	<i>22 816 650</i>
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	5	1 140 576	66 996
Räntekostnader	6	-16 064 713	-13 741 275
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	-4 000 000
Resultat från finansiella investeringar:		-14 924 137 0	-17 674 279
<i>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</i>		<i>-14 293 530</i>	<i>5 142 371</i>
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-223 000	0
Resultat före skatt		-14 516 530 0	5 142 371
Skatt på årets resultat	8	2 836 806	-1 658 220
<i>Årets resultat</i>		<i>-11 679 724</i>	<i>3 484 151 mol</i>

Moderbolagets balansräkning	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	10		
Byggnader och mark		291 578 526	331 153 031
Maskiner, inventarier och tillval		21 016 375	11 829 816
Pågående ny- och ombyggnad		262 766	6 068 840
Summa materiella anläggningstillgångar		312 857 667	349 051 687
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	27 600 000	27 600 000
Andelar i intresseföretag		0	6 250
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 640 000	27 646 250
Långfristiga fordringar			
Övriga långfristiga fordringar	13	2 697 327	1 458 929
Summa långfristiga fordringar		2 697 327	1 458 929
Summa anläggningstillgångar		343 194 994	378 156 866
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 036 780	1 369 909
Kundfordringar Nykvarn kommun		137 497	74 577
Övriga fordringar på Nykvarns kommun	14	5 086 556	4 309 282
Fordringar på kommunkoncernen		77 000	0
Fordringar dotterbolag		3 544	3 544
Övriga fordringar	9	39 963 807	43 588 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		312 628	364 611
Summa kortfristiga fordringar		46 617 812	49 709 960
Kassa och bank		288 814	21 424
Summa omsättningstillgångar		46 906 626	49 731 384
Summa tillgångar		390 101 620	427 888 250 ml

Moderbolagets Balansräkning, forts	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
<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
Summa bundet eget kapital		15 401 000	15 401 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 871 240	2 387 089
Villkorat aktieägartillskott		15 000 000	0
Årets resultat		-11 679 724	3 484 151
Summa fritt eget kapital		9 191 516	5 871 240
Summa eget kapital		24 592 516	21 272 240
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för skatter	16	140 862	2 485 570
Summa avsättningar		140 862	2 485 570
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till Nykvarns kommun	17	313 700 000	382 000 000
Övriga långfristiga skulder		0	318 000
Summa långfristiga skulder		313 700 000	382 318 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 972 925	3 245 418
Leverantörsskulder Nykvarns kommun		540 772	3 158 164
Övriga kortfristiga skulder Nykvarns Kommun	17	30 000 000	0
Övriga skulder		848 721	2 745 307
Skuld till dotterbolag		17 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 288 324	12 663 551
Summa kortfristiga skulder		51 668 242	21 812 440
Summa eget kapital och skulder		390 101 620	427 888 250
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Årsvarsförbindelser			
Garantibelopp Fastigo		34 126	53 775 <i>ml</i>

Moderbolagets Kassaflödesanalys	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	630 608	22 816 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar	-6 227 560	-12 672 851
Avskrivningar och nedskrivningar	23 222 158	8 119 800
	17 625 206	18 263 599
Erhållen ränta	1 140 576	66 996
Erlagd ränta	-16 064 713	-13 741 275
Lämnade koncernbidrag	-223 000	0
Betald inkomstskatt	2 836 806	-1 658 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
	5 314 875	2 931 100
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar 1)	3 869 422	-39 422 062
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	29 855 802	4 618 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 040 099	-31 872 304
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18 800 578	-69 752 277
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	38 000 000	40 618 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	19 199 422	-29 134 277
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder och avsättningar	-70 962 708	56 278 897
Förändring av långfristiga fordringar	-1 232 148	246 248
villkorat aktieägartillskott	15 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-57 194 856	56 525 145
Förändring av likvida medel 1)	1 044 665	-4 481 436
Likvida medel vid årets början	4 330 706	8 812 142
Likvida medel vid årets slut	5 375 371	4 330 706

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

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.

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

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningstgen 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	20%

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 Nettoomsättningens fördelning, koncern och moderbolag

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande:

	2011	2010
Bostäder	40 692 966	44 225 295
Lokaler	11 440 126	10 599 777
Blockhushyror och förvaltningsavtal	898 385	0
Summa	53 031 477	54 825 072

Not 2 Övriga intäkter, koncern och moderbolag

	2011	2010
Återvunna kundförluster	53 026	38 231
Realisationsvinst avyttring inventarier	0	18 000
Realisationsvinst avyttring bostäder	3 123 749	12 654 851
Övriga intäkter	1 390	-182
	3 178 165	12 710 900

Not 3 Personal, koncern och moderbolag

	2011	2010
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	3	2
Män	5	5
Summa	8	7

Löner och andra ersättningar:

Styrelse och verkställande direktör	259 698	2 481 933
Övriga anställda	2 584 042	1 853 807
Summa	2 843 740	4 335 740

Sociala kostnader:

Pensionskostnader	90 983	811 540
Sociala avgifter enligt lag och avtal	889 907	1 526 534
Summa	980 890	2 338 074

Föregående år kostnadsfördes en avgångskostnad på uppsagd VD med 2 450 tkr, avseende lön, pension och sociala avgifter.

Arvodet för tf. Lena Boman har redovisats under driftskostnad som konsultarvode. Bolaget har under året haft en kostnad för henne med 2 345 tkr

Verkställande direktören erhåller 60 000 kr per månad i lön. Vid uppsägning av anställning från bolaget respektive VD gäller sex månaders uppsägningstid. Därutöver gäller vid uppsägning från företaget 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

	2011	2010
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	7 413 341	6 997 594
Inventarier	1 358 817	1 122 206
<i>Summa</i>	<i>8 772 158</i>	<i>8 119 800</i>
Nedskrivningar:		
Byggnader och mark	15 000 000	4 135 675
<i>Summa</i>	<i>15 000 000</i>	<i>4 135 675</i>

Not 4 Avskrivningar och nedskrivning moderbolag

	2011	2010
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	6 863 341	6 997 594
Inventarier	1 358 817	1 122 206
<i>Summa</i>	<i>8 222 158</i>	<i>8 119 800</i>
Nedskrivningar:		
Byggnader och mark	15 000 000	0
<i>Summa</i>	<i>15 000 000</i>	<i>0</i>

Not 5 Ränteintäkter, koncern och moderbolag

	2011	2010
Ränteintäkter	1 131 318	51 756
Övriga finansiella intäkter, HBV	9 258	15 240
<i>Summa</i>	<i>1 140 576</i>	<i>66 996</i>

Not 6 Räntekostnader, koncern och moderbolag

	2011	2010
Räntekostnader, långfristigt lån	16 122 831	13 839 432
Räntebidrag	-58 118	-98 157
<i>Summa</i>	<i>16 064 713</i>	<i>13 741 275</i>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag, moderbolag

	2011	2010
Nedskrivning aktier i AB Modulhus i Norge	0	4 000 000
<i>Summa</i>	<i>0</i>	<i>4 000 000 mb</i>

Noter, forts

Not 8 Skatt på årets resultat, koncern och moderbolag

	2011	2010
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-3 845 291	310 897
Årets skattekostnad	942 415	1 347 323
Skatt avseende tax 2011	66 070	0
Summa	-2 836 806	1 658 220

Not 9 Övriga fordringar, koncern och moderbolag

	2011	2010
Skattefordran	1 059 163	1 633 247
Reversfordran	0	30 600 000
Övrig fordran i samband med försäljning av fastigheter	38 000 000	10 000 000
Övriga fordringar	904 644	1 354 790
Summa	39 963 807	43 588 037

Not 10 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen

	2011	2010
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	411 091 346	370 258 104
Inköp	11 237 199	67 143 539
Omklassificeringar	2 204 182	5 752 488
Försäljning	-36 067 906	-32 062 785
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>388 464 821</i>	<i>411 091 346</i>
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-48 438 314	-42 746 838
Årets avskrivningar och nedskrivningar	-7 413 341	-11 133 269
Försäljning	4 915 360	5 441 793
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-50 936 295</i>	<i>-48 438 314</i>
Nedskrivning		
Årets nedskrivning	-15 000 000	0
<i>Utgående nedskrivningar</i>	<i>-15 000 000</i>	<i>0</i>
Bokfört värde	322 528 526	362 653 032 ml

Noter, forts

Moderbolaget	2011	2010
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	375 455 671	370 258 104
Inköp	11 237 199	31 507 864
Omklassificeringar	2 204 182	5 752 488
Försäljning	-36 067 906	-32 062 785
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>352 829 146</i>	<i>375 455 671</i>
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-44 302 639	-42 746 838
Årets avskrivningar	-6 863 341	-6 997 594
Försäljning	4 915 360	5 441 793
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-46 250 620</i>	<i>-44 302 639</i>
Nedskrivning		
Årets nedskrivning	-15 000 000	0
<i>Utgående nedskrivningar</i>	<i>-15 000 000</i>	<i>0</i>
Bokfört värde	291 578 526	331 153 032 <i>ml</i>

Noter, forts

Not 10 Materiella anläggningstillgångar forts

Koncernen och moderbolag	2011	2010
Inventarier och tillval		
Ingående anskaffningsvärde	20 134 163	20 502 749
Inköp	470 362	1 243 905
Omklassificeringar	10 679 421	0
Försäljning	-1 969 459	-1 612 490
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>29 314 487</i>	<i>20 134 164</i>
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 304 347	-7 506 374
Årets avskrivningar	-1 358 818	-1 122 206
Försäljning	1 365 053	324 233
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-8 298 112</i>	<i>-8 304 347</i>
Bokfört värde	21 016 375	11 829 817

Koncernen och moderbolag	2011	2010
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	6 068 840	6 362 965
Inköp	7 093 017	5 494 363
Omklassificeringar	-12 883 603	-5 752 488
Sålda inventarier	-15 488	-36 000
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>262 766</i>	<i>6 068 840</i>
Bokfört värde	262 766	6 068 840 ml

Noter, forts

Not 11 Andelar i koncernföretag, moderbolaget

	andel	2011	2010
1 000 aktier i Nykvarns Centrum Fastighetsförvaltning AB, 556716-3034 med säte i Stockholms län, Nykvarns kommun	100%	100 000	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		27 600 000	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

	2011	2010
I den långfristiga fordran ingår		
mervärdesskattejämkat belopp med	1 163 477	1 396 171
Uppskjuten skatt på del av skattemässigt underskott	1 500 583	0
Övriga	33 267	62 758
	2 697 327	1 458 929

Not 14 Fordringar på Nykvarns Kommun, koncern och moderbolag

	2011	2010
Fordran på koncernkonto Nykvarns kommun	5 086 556	4 309 282
Bokfört värde	5 086 556	4 309 282 <i>not</i>

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	2 387 691	3 348 476	21 137 167
Överföring av föregående års resultat		0	3 348 476	-3 348 476	
Villkorat aktieägartillskott				15 000 000	
Årets resultat				-12 228 724	
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	5 736 167	2 771 276	23 908 443

Moderbolaget

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	401 000	2 387 085	3 484 151	21 272 236
Överföring av föregående års resultat		0	3 484 151	-3 484 151	
Villkorat aktieägartillskott				15 000 000	
Årets resultat				-11 679 724	
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	5 871 236	3 320 276	24 592 512 <i>ml</i>

Noter, forts

Not 16 Avsättningar

Koncernen	2011	2010
Uppskjuten skatt	4 276 537	6 621 245
<i>Summa avsättningar</i>	<i>4 276 537</i>	<i>6 621 245</i>

Moderbolaget

	2011	2010
Uppskjuten skatt	140 862	2 485 570
<i>Summa avsättningar</i>	<i>140 862</i>	<i>2 485 570</i>

Not 17 Förfallotid skulder, koncern och moderbolag

Skuld	skuld per 2011-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Skuld till Nykvarns kommun	343 700 000	30 000 000	0	313 700 000
<i>Bokfört värde</i>	<i>343 700 000</i>	<i>30 000 000</i>	<i>0</i>	<i>313 700 000 mol</i>

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, Åke Liljedahl, Bengt Linden, Kjell Eriksson samt Johan Grenfeldt.

Verkställande direktör

Lena Boman tf VD 2011

Nykvarn den 19/4 2012



Bengt Zetterberg
ORDFÖRANDE



Runar Andersson
VICE ORDFÖRANDE



Anders Roos



Bengt Åke Johansson



Karl-Erik Johansson



Ann Johansson
VD

Min revisionsberättelse har avgivits den 23/4 2012



Magnus Karlström
AUKTORISERAD REVISOR