

# Årsredovisning

## AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31

AB  
Nykvarnsbostäder

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01- 2010-12-31

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

Innehåll	Sid.nr.
Förvaltningsberättelse	2-4
Översikt och förslag till vinstdisposition	5
Koncernresultaträkning- kostnadsslagsindelad	6
Koncernbalansräkning	7-8
Kassaflödesanalys koncernen	9
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Redovisnings- och värderingsprinciper	14
Noter	15-23

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



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Organisationsanslutning

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

### Nyproduktion, fastighetsförvärv och överlåtelser

På Skogslundsvägen har 15 lägenheter färdigställt. Den totala investeringen är 29 mkr varav 25 mkr har finansierats genom lån. Lägenheterna uthyrdes omedelbart via vår bostadskö under kvartal 2 och 3.

Avtal tecknades under hösten med Svenska Hem AB om en etapp 2 i Skogslund med tolv tomter om totalt 18 lägenheter. Avtalet var villkorat av ett beslut i Kommunfullmäktige. Då något beslut inte föreligger har inte projektet påbörjats under året.

I oktober förvärvades Modulhus Norge 1 AB för 31,5 mkr med ett innehåll av fyra byggnader med totalt 44 lägenheter. Tillträde då alla eller tre av byggnaderna planeras att flyttas till Maskinförarvägen är september 2011. Ärendets inriktning har på politisk nivå ändrats från Livsstilsboende till Första Bo. Då förvärvet av byggnaderna skett genom bolag belastas detta med en uppskjuten skatt. I bokslutet har uppskjuten skatt beaktats med 4,1 mkr. I koncernredovisningen har byggnad nedskrivits med detta belopp då redovisat värde bedöms överskrida marknadsvärde. Även aktierna i det förvärvade bolaget har nedskrivits med 4 mkr. Bolaget kommer under 2011 att fusioneras med AB Nykvarnsbostäder.

Den 1 december överläts Stenkullevägen 1 – 23 med 108 lägenheter till AB Kaffebryggaren 1 för 40,6 mkr. AB Nykvarnsbostäder har utfärdat en säljrevers på 30,6 mkr med ett uttagat pantbrev på fastigheten av motsvarande värde. Reversen löses senast 2011-12-31. Resterande köpeskillning erlades vid tillträdet. AB Kaffebryggaren 1 tillträdde 2011-02-22. Ett förvaltningsavtal har ingåtts med köparen som sträcker sig över 7 år.

### Reparationer och underhåll

Totala kostnader för reparationer och underhåll uppgick till 6,4 mkr ( 8,3 mkr).

Tillsammans med kommunen påbörjades under hösten ett energisparprojekt. Den budgeterade investering är totalt 11,8 mkr varav 5,4 mkr under 2010. Målet är att genom att optimera kommunens och bolagets energianvändning minimera energikostnaderna. Arbetena som beräknas pågå hela 2011 utvärderas så snart en årscykel passerats.

Upphandling av stambyten på Skogsvägen 1 har genomförts och entreprenadarbetet startade jan 2011 med en budget på 11 mkr.

Fastighetsskötseln utvecklades organisatoriskt genom införande av ett datorstött felanmälsystem. En stor satsning på yttre skötsel gjordes, både i centrum och i bostadsområdena. Under sommaren genomfördes ett mindre projekt med sommaranställda som reparerade och målade lekplatser. *ml*

Många projekt var under projektering och upphandling, vilket utgjorde ett betungande arbete med hänsyn till att tjänstemannasidan belastades av två långa sjukskrivningar. Det inre lägenhetsunderhållet utgjordes till en del av restarbeten från tiden med hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll som avskaffades förra årsskiftet. I övrigt begränsades underhållet av de stora ekonomiska följderna av en kall och snörik vinter.

Mer än hälften av beståndets badrum är slitna och måste renoveras. Detta märks tydligt då vattenskadorna ökar i antal för varje år. Dock är det än så länge hanterbart, men det bygger helt och hållet på gott samarbete med vår entreprenör med vilken vi utvecklat en metodik som visat sig ekonomisk och effektiv.

### **Lokalanpassningar**

I Grytan 6 färdigställdes tre butikslokaler och ett lagerhotell med en investering på 6,8 mkr. En fritidsgård har iordningställts åt kommunen i Grytan 1.

### **Taxebundna kostnader**

El- samt värmekostnaderna har påverkats negativt under året som varit mycket kallt. Sammanslaget har januari samt februari i jämförelse med ett normalår varit 27 % kallare och för november tillsammans med december överskridit med 30 % från ett normalår. Energiprojektets första insatser kan utvärderas först i kvartal 2 2011.

### **Löne- och administrationskostnader**

Årets löne-och administrationskostnader uppgick till 9,1 mkr.

Bolaget har haft högre administrativa kostnader än normalt i form av advokatinsatser, revision, dataprogram för felanmälan och konsultkostnader p g a sjukdom.

### **Finansiella risker**

Kommunens förvaltning sköter bolagets upplåning. Bolaget betalar kommunens upplåningskostnader med ett påslag om 0,25%. För 2010 var räntan ca 3,83 % jämfört med räntan 2009 som uppgick till 4,77 %. Inför budgeten 2011 är budgeträntan satt till 4,14 %. En procentenhets ränteskillnad påverkar resultatet positivt eller negativt med 3,8 mkr med nuvarande belåning. Räntehöjningen inför 2011 gör att bolagets räntenetto kommer att försämrats med 1,2 mkr. Resultat före skatt visar på 5,1 mkr. Rörelseresultatet är 22,8 mkr.

### **Nöjd Hyresgästmätning**

Ingen ny mätning har genomförts under året. Under hösten 2009 genomfördes en Nöjd Hyresgästmätning utförd av Scandinfo. Resultatet av mätningen var väldigt positivt jämfört med föregående mätning som gjordes 2005. Det finns dock fortfarande arbetsområden som kan förbättras och bolaget har tagit fram en plan för genomförande inom respektive förbättringsområde som man arbetat med under året. Nyckel till framgång har i undersökningen konstaterats vara ökad kommunikation. Bolaget har därför ökat information genom införandet av NYBO Nytt. Felanmälingar hanteras i dag genom datorstöd i systemet Summarum där vårt arbete dokumenteras så att vi kan säkerställa en hög kvalitet i vår fastighetsskötsel och ge underlag för förbättrad kundkontakt. Förbättringsarbetet fortsätter under 2011. *m*

## **Framtida utveckling**

Arbetet med att samordna fastighetsförvaltningen i kommunen fortgår. Tanken är att kommunen i ett första steg överlåter fastighetsförvaltningen av kommunens fastigheter till ett driftbolag men att ägandet av fastigheterna tillsvidare kvarstår i AB Nykvarnsbostäder och kommunen. Planen är att förändringen verkställs den 1 januari 2012.

Uppförandet av 44 lägenheter vid Maskinförarvägen för uthyrning från fjärde kvartalet 2011 ger ett betydande tillskott till bolagets bostadskö.

Under året har ett intensivt planarbete pågått för kv Karaffen som efter ett beslut under våren 2011 möjliggör en förtätning med ytterligare upp till 80 nya lägenheter.

Från några fastigheter har intresse anmälts för eventuell bostadsrättsförvärv. Eventuella försäljningar kan då ge kapital för nya bostadsprojekt.

Tillsammans med kommunen kommer bolaget att testa nya former för hantering av miljöavfall

## **Årets resultat**

Årets resultat uppgår till 3,5 mkr (-0,9 mkr). Rörelseresultatet efter avskrivningar för 2010 var 9,1 mkr högre än 2009 och uppgick till 22,8 mkr och räntenettet var 2010 1,1 mkr lägre än 2009.

Det goda resultatet är att huvudsakligen hänföra till den realisationsvinst som försäljningen av Stenkullevägen 1 – 23 genererat.

## **Större investeringar**

För att öka antalet lägenheter har ett antal investeringar genomförts. Förvärvet av Modulhus Norge 1 AB för 31,5 mkr kommer att ge 44 lägenheter och i Skogslund, Kniven 1-6 uppfördes 15 lägenheter till en kostnad av 29 mkr.

För energiprojektet har insatser motsvarande 5,4 mkr under utförts.

Anpassningarna i Grytan 3 uppgår till 6,8 mkr.

## **Fastighetsbestånd**

Bolaget hade vid årets slut 68 stycken byggnader innehållande 694 lägenheter. Den totala bostadsytan uppgick till 45 236 kvm. Utöver dessa ingår ett sextiototal lokaler med en sammanhängande yta av 10 257 kvm och lite drygt 700 p-platser samt 100-talet garageplatser.

I Nykvarn är efterfrågan stor på bostäder och bolaget har inga hyresvakanser. AB Nykvarnsbostäders bostadskö uppgick i slutet av året till ca 1 000 personer.

## **Hyror**

I början av 2010 fastställdes i förhandling med Hyresgästföreningen de nya hyrorna för 2010. Resultatet av förhandlingen blev en hyreshöjning med 1,9 % att gälla från den 1 mars 2010.

## **Personal**

Vid årsskiftet var 7 (7) personer anställda i bolaget. *ml*

**Styrelse**

Ordinarie ledamöter i styrelsen fram t. o. m. Extra bolagsstämma i januari 2011 har varit Mikael Wallteg, ordförande, Mats Hallberg, Anders Nordström, Kent Persson och Ulf Waldekrantz. Suppleanter har under året varit Johan Grenfeldt, Jan Holmqvist och Eva Palm.

**Revisorer**

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

Lekmanna revisorer har varit Rolf Pettersson men Håkan Andersson som ersättare.

<b>Översikt Koncernen</b>	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, kkr	54 825	52 647	50 296	49 789
Resultat efter finansiella poster, kkr	5 007	-1 088	-2 308	119
Avkastning på eget kapital, %	25,7%	-12,7%	-11,8%	-1,6%
Balansomslutning, kkr	431 889	363 507	346 008	339 522
Soliditet, %	4,9%	4,9%	5,4%	6,1%
Medelantal anställda	7	7	7	7

<b>Översikt Moderbolag</b>	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, kkr	54 825	52 647	50 296	49 789
Resultat efter finansiella poster, kkr	5 142	-1 088	-2 308	119
Avkastning på eget kapital, %	26,3%	-12,7%	-11,8%	-1,6%
Balansomslutning, kkr	427 889	363 507	346 008	339 522
Soliditet, %	4,9%	4,9%	5,4%	6,1%
Medelantal anställda	7	7	7	7

**Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	2 387 089
Årets vinst	3 484 151
<b>Summa</b>	<b>5 871 240</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	5 871 240
<b>Summa</b>	<b>5 871 240</b> <i>mh</i>

*Jan*  
*KS*  
*BC*  
*AK*

**Koncernresultaträkning**

		2010-01-01	2009-01-01
	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>Rörelsens intäkter:</b>			
Nettoomsättning	1	54 825 072	52 647 079
Övriga intäkter	2	12 710 901	44 444
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>67 535 973</b>	<b>52 691 523</b>
<b>Rörelsens kostnader:</b>			
Underhållskostnader		-6 519 901	-6 771 316
Driftskostnader	3,4,5	-15 430 529	-10 215 752
Taxebundna kostnader		-13 106 033	-12 894 069
Fastighetsskatt		-1 543 060	-1 249 580
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-12 255 475	-7 848 118
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-48 854 998</b>	<b>-38 978 835</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>18 680 975</b>	<b>13 712 688</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar:</b>			
Ränteintäkter	7	66 996	95 850
Räntekostnader	8	-13 741 275	-14 896 659
<b>Resultat från finansiella investeringar:</b>		<b>-13 674 279</b>	<b>-14 800 809</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 006 696</b>	<b>-1 088 121</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 006 696</b>	<b>-1 088 121</b>
Skatt på årets resultat	10	-1 658 220	203 698
<b>Årets resultat</b>		<b>3 348 476</b>	<b>-884 423 ml</b>

Jon  
 KB R  
 BE


<b>Koncernbalansräkning</b>	<b>2010-01-01- 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01- 2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
	<b>Not</b>	
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	12	
Byggnader och mark	362 653 031	327 511 266
Maskiner, inventarier och tillval	11 829 816	12 996 375
Pågående ny- och ombyggnad	6 068 840	6 362 965
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>380 551 687</b>	<b>346 870 606</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i intresseföretag	6 250	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>46 250</b>	<b>40 000</b>
<b>Långfristiga fordringar</b>		
Övriga långfristiga fordringar	15	1 458 929
<b>Summa långfristiga fordringar</b>		<b>1 705 177</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>382 056 866</b>	<b>348 615 783</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	1 369 909	1 474 901
Kundfordringar Nykvarn kommun	74 577	467 365
Övriga fordringar på Nykvarns kommun	16	4 309 282
Övriga fordringar	11	43 588 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	364 611	615 155
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>49 706 416</b>	<b>14 738 803</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>125 570</b>	<b>152 557</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>49 831 986</b>	<b>14 891 360</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>431 888 852</b>	<b>363 507 143</b>



<b>Koncernbalansräkning, forts</b>	<b>2010-01-01- 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01- 2009-12-31</b>
<b><i>Eget kapital och skulder</i></b>	<b>Not</b>	
<b>Eget kapital</b>	<b>17</b>	
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>		
Aktiekapital (1.500 aktier)	15 000 000	15 000 000
Reservfond	401 000	401 000
<b><i>Summa bundet eget kapital</i></b>	<b>15 401 000</b>	<b>15 401 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>		
Fria reserver	2 387 691	3 272 111
Årets resultat	3 348 476	-884 423
<b><i>Summa fritt eget kapital</i></b>	<b>5 736 167</b>	<b>2 387 688</b>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	<b>21 137 167</b>	<b>17 788 688</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>	<b>18</b>	
Avsättningar för skatter	6 621 245	2 524 673
<b><i>Summa avsättningar</i></b>	<b>6 621 245</b>	<b>2 524 673</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>19</b>	
Skuld till Nykvarns kommun	382 000 000	326 000 000
Övriga långfristiga skulder	318 000	0
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>	<b>382 318 000</b>	<b>326 000 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>		
Leverantörsskulder	3 245 418	2 715 847
Leverantörsskulder Nykvarns Kommun	3 158 164	3 287 840
Övriga skulder	2 745 307	153 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 663 551	11 036 594
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>	<b>21 812 440</b>	<b>17 193 782</b>
<b><i>Summa eget kapital och skulder</i></b>	<b>431 888 852</b>	<b>363 507 143</b>

**Kassaflödesanalys koncernen**

	2010-01-01- Not 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	22 816 650	13 712 688
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar	-12 672 851	0
Avskrivningar	8 119 800	7 848 118
	<b>18 263 599</b>	<b>21 560 806</b>
Erhållen ränta	66 996	95 850
Erlagd ränta	-13 741 275	-14 896 659
Betald inkomstskatt	-1 658 220	203 698
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 931 100</b>	<b>6 963 695</b>
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av fordringar	-39 422 062	1 915 441
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	4 618 658	-2 113 032
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-31 872 304</b>	<b>6 766 104</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-69 752 277	-22 564 932
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	40 618 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-29 134 277</b>	<b>-22 564 932</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning av långfristiga skulder och avsättningar	56 278 897	20 496 302
Förändring av långfristiga fordringar	246 248	276 943
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>56 525 145</b>	<b>20 773 245</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	1) -4 481 436	4 974 417
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 916 288</b>	<b>3 941 871</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 434 852</b>	<b>8 916 288</b>

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



**Moderbolagets resultaträkning**

		2010-01-01	2009-01-01
	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>Rörelsens intäkter:</b>			
Nettoomsättning	1	54 825 072	52 647 079
Övriga intäkter	2	12 710 901	44 444
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>67 535 973</b>	<b>52 691 523</b>
<b>Rörelsens kostnader:</b>			
Underhållskostnader		-6 519 901	-6 771 316
Driftskostnader	3,4,5	-15 430 529	-10 215 752
Taxebundna kostnader		-13 106 033	-12 894 069
Fastighetsskatt		-1 543 060	-1 249 580
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-8 119 800	-7 848 118
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-44 719 323</b>	<b>-38 978 835</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>22 816 650</b>	<b>13 712 688</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar:</b>			
Ränteintäkter	7	66 996	95 850
Räntekostnader	8	-13 741 275	-14 896 659
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-4 000 000	0
<b>Resultat från finansiella investeringar:</b>		<b>-17 674 279</b>	<b>-14 800 809</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 142 371</b>	<b>-1 088 121</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 142 371</b>	<b>-1 088 121</b>
Skatt på årets resultat	10	-1 658 220	203 698
<b>Årets resultat</b>		<b>3 484 151</b>	<b>-884 423</b>

**Moderbolagets balansräkning**

2010-01-01- 2009-01-01-  
Not 2010-12-31 2009-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	12		
Byggnader och mark		331 153 031	327 511 266
Maskiner, inventarier och tillval		11 829 816	12 996 375
Pågående ny- och ombyggnad		6 068 840	6 362 965
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>349 051 687</b>	<b>346 870 606</b>

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag	13	27 600 000	100 000
Andelar i intresseföretag		6 250	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40 000	40 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 646 250</b>	<b>140 000</b>

**Långfristiga fordringar**

Övriga långfristiga fordringar	15	1 458 929	1 705 177
<b>Summa långfristiga fordringar</b>		<b>1 458 929</b>	<b>1 705 177</b>

**Summa anläggningstillgångar**

378 156 866 348 715 783

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		1 369 909	1 474 901
Kundfordringar Nykvarn kommun		74 577	467 365
Övriga fordringar på Nykvarns kommun	16	4 309 282	8 763 731
Fordringar dotterbolag		3 544	3 544
Övriga fordringar	11	43 588 037	3 417 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		364 611	615 155
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>49 709 960</b>	<b>14 742 347</b>

**Kassa och bank**

21 424 48 411

**Summa omsättningstillgångar**


49 731 384 14 790 758

**Summa tillgångar**

427 888 250 363 506 541 ml

Jan  
KB  
BS  
ML

**Moderbolagets Balansräkning, forts**

	2010-01-01- Not 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
<b><i>Eget kapital och skulder</i></b>		
<b>Eget kapital</b>	17	
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>		
Aktiekapital (1.500 aktier)	15 000 000	15 000 000
Reservfond	401 000	401 000
<b><i>Summa bundet eget kapital</i></b>	<b>15 401 000</b>	<b>15 401 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>		
Balanserat resultat	2 387 089	3 271 509
Årets resultat	3 484 151	-884 423
<b><i>Summa fritt eget kapital</i></b>	<b>5 871 240</b>	<b>2 387 086</b>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	<b>21 272 240</b>	<b>17 788 086</b>
<b>Avsättningar</b>	18	
Avsättningar för skatter	2 485 570	2 524 673
<b><i>Summa avsättningar</i></b>	<b>2 485 570</b>	<b>2 524 673</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	19	
Skuld till Nykvarns kommun	382 000 000	326 000 000
Övriga långfristiga skulder	318 000	0
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>	<b>382 318 000</b>	<b>326 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	3 245 418	2 715 847
Leverantörsskulder Nykvarns Kommun	3 158 164	3 287 840
Övriga skulder	2 745 307	153 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 663 551	11 036 594
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>	<b>21 812 440</b>	<b>17 193 782</b>
<b><i>Summa eget kapital och skulder</i></b>	<b>427 888 250</b>	<b>363 506 541</b>
<b>Poster inom linjen</b>		
<i>Ställda säkerheter</i>	Inga	Inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Garantibelopp Fastigo	53 775	57 325 

Jan  
K R  
B  
A

<b>Moderbolagets Kassaflödesanalys</b>	<b>2010-01-01- 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01- 2009-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	22 816 650	13 712 688
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinster försäljning anläggningstillgångar	-12 672 851	0
Avskrivningar	8 119 800	7 848 118
	<b>18 263 599</b>	<b>21 560 806</b>
Erhållen ränta	66 996	95 850
Erlagd ränta	-13 741 275	-14 896 659
Betald inkomstskatt	-1 658 220	203 698
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 931 100</b>	<b>6 963 695</b>
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av fordringar	-39 422 062	1 915 441
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	4 618 658	-2 113 032
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-31 872 304</b>	<b>6 766 104</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-69 752 277	-22 564 932
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	40 618 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-29 134 277</b>	<b>-22 564 932</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning av långfristiga skulder och avsättningar	56 278 897	20 496 302
Förändring av långfristiga fordringar	246 248	276 943
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>56 525 145</b>	<b>20 773 245</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-4 481 436</b>	<b>4 974 417</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 812 142</b>	<b>3 837 725</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 330 706</b>	<b>8 812 142</b>

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

*Ja*  
*BC*  
*BC*

## 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.

Därav har vi tagit med jämförelsetal.

### 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.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto i procent av genomsnittligt eget kapital.

#### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning. *mk*

*Jon R*  
*KB*  
*BE*  
*BE*

## Noter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning, koncern och moderbolag

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bostäder	44 225 295	41 765 426
Lokaler	10 599 777	10 881 653
<b>Summa</b>	<b>54 825 072</b>	<b>52 647 079</b>

### Not 2 Övriga intäkter, koncern och moderbolag

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Återvunna kundförluster	38 231	44 148
Realisationsvinst avyttring inventarier	18 000	0
Realisationsvinst avyttring bostäder	12 654 851	0
Övriga intäkter	-182	296
	<b>12 710 900</b>	<b>44 444</b>

### Not 3 Upplysning av revisionsarvode och kostnadsersättningar, koncern och moderbolag

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Revisionsuppdrag	70 000	90 000
Övriga uppdrag	100 000	38 000
<b>Summa</b>	<b>170 000</b>	<b>128 000</b> <i>ml</i>

*Jon*  
*KS*  
*ABE*



## Noter, forts

### Not 4 Personal, koncern och moderbolag

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Medelantalet anställda:</b>		
Kvinnor	2	2
Män	5	5
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Löner och andra ersättningar:</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 481 933	871 869
Övriga anställda	1 853 807	1 787 434
<b>Summa</b>	<b>4 335 740</b>	<b>2 659 303</b>
<b>Sociala kostnader:</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	731 434	215 281
Pensionskostnader övriga anställda	80 106	199 910
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 526 534	1 119 719
<b>Summa</b>	<b>2 338 074</b>	<b>1 534 910</b>

Under året har en avgångskostnad på uppsagd VD kostnadsförts med 2 450 000 kronor, avseende lön, pension och sociala avgifter.

### Not 5 Drift- och underhållkostnader, koncern och moderbolag

Jämförelsesiffrorna föregående år har förändrats pga omrubricering av vissa kostnader från drift till underhåll

### Not 6 Avskrivningar och nedskrivning koncern

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Avskrivningar enligt plan:</b>		
Byggnader och mark	6 997 594	6 544 735
Inventarier	1 122 206	1 303 383
<b>Summa</b>	<b>8 119 800</b>	<b>7 848 118</b>
<b>Nedskrivningar:</b>		
Byggnader och mark	4 135 675	0
<b>Summa</b>	<b>4 135 675</b>	<b>0</b>

### Not 6 Avskrivningar, moderbolag

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Avskrivningar enligt plan:</b>		
Byggnader och mark	6 997 594	6 544 735
Inventarier	1 122 206	1 303 383
<b>Summa</b>	<b>8 119 800</b>	<b>7 848 118</b>

Jan  
KB  
BE  
ML

**Noter, forts****Not 7 Ränteintäkter, koncern och moderbolag**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ränteintäkter	51 756	65 901
Övriga finansiella intäkter, HBV	15 240	29 949
<b>Summa</b>	<b>66 996</b>	<b>95 850</b>

**Not 8 Räntekostnader, koncern och moderbolag**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Räntekostnader, långfristigt lån	13 839 432	15 063 152
Räntebidrag	-98 157	-166 493
<b>Summa</b>	<b>13 741 275</b>	<b>14 896 659</b>

**Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag, moderbolag**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nedskrivning aktier i AB Modulhus i Norge	4 000 000	0
<b>Summa</b>	<b>4 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 10 Skatt på årets resultat, koncern och moderbolag**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	310 897	-203 698
Årets skattekostnad	1 347 323	0
<b>Summa</b>	<b>1 658 220</b>	<b>-203 698</b>

**Not 11 Övriga fordringar, koncern och moderbolag**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Skattefordran	1 633 247	2 756 366
Uppskjuten skatt på del av skattemässigt underskott	0	350 000
Reversfordran	30 600 000	0
Övrig fordran i samband med försäljning av byggnad	10 000 000	0
Övriga fordringar	1 354 790	311 285
<b>Summa</b>	<b>43 588 037</b>	<b>3 417 651</b>

## Noter, forts

## Not 12 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen	2010	2009
<b>Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	370 258 104	350 109 824
Inköp	67 143 539	9 442 906
Omklassificeringar	5 752 488	10 705 376
Försäljning	-32 062 785	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>411 091 346</i>	<i>370 258 106</i>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-42 746 838	-36 202 103
Årets avskrivningar och nedskrivningar	-11 133 269	-6 544 735
Försäljning	5 441 793	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-48 438 314</i>	<i>-42 746 838</i>
<b>Bokfört värde</b>	<b>362 653 032</b>	<b>327 511 268</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	370 258 104	350 109 824
Inköp	31 507 864	9 442 906
Omklassificeringar	5 752 488	10 705 376
Försäljning	-32 062 785	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>375 455 671</i>	<i>370 258 106</i>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-42 746 838	-36 202 103
Årets avskrivningar	-6 997 594	-6 544 735
Försäljning	5 441 793	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-44 302 639</i>	<i>-42 746 838</i>
<b>Bokfört värde</b>	<b>331 153 032</b>	<b>327 511 268</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Mark	75 586 000	76 842 000
Byggnad	222 566 000	255 165 000
<b>Summa</b>	<b>298 152 000</b>	<b>332 007 000</b>

## Noter, forts

### Not 12 Materiella anläggningstillgångar forts

Koncernen och moderbolag	2010	2009
<b>Inventarier och tillval</b>		
Ingående anskaffningsvärde	20 502 749	20 211 326
Inköp	1 243 905	291 425
Omklassificeringar	0	0
Försäljning	-1 612 490	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>20 134 164</i>	<i>20 502 751</i>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-7 506 374	-6 203 291
Årets avskrivningar	-1 122 206	-1 303 083
Försäljning	324 233	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-8 304 347</i>	<i>-7 506 374</i>
<b>Bokfört värde</b>	<b>11 829 817</b>	<b>12 996 377</b>

Koncernen och moderbolag	2010	2009
<b>Pågående ny- och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 362 965	4 238 038
Inköp	5 494 363	12 830 303
Omklassificeringar	-5 752 488	-10 705 376
Sålda inventarier	-36 000	
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>6 068 840</i>	<i>6 362 965</i>
<b>Bokfört värde</b>	<b>6 068 840</b>	<b>6 362 965</b> <i>red</i>

*Jan*  
*KS*  
*BSZ*  
*JK*

**Noter, forts****Not 13 Andelar i koncernföretag, moderbolaget**

	<u>andel</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
1 000 aktier i Nykvarns Centrum Fastighetsförvaltning AB, 556716-3034 med säte i Stockholms län, Nykvarns kommun	100%	100 000	100 000
Modulhus i Norge 1 AB, 556809-6290 med säte i Stockholms län, Upplands Väsby kommun	100% nedskrivning	31 500 000 -4 000 000	0
<b><i>Bokfört värde</i></b>		<b><i>27 600 000</i></b>	<b><i>100 000</i></b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav, koncern och moderbolag**

4 st andelar i HBV	40 000	40 000
<b><i>Bokfört värde</i></b>	<b><i>40 000</i></b>	<b><i>40 000</i></b>

**Not 15 Långfristiga fordringar, koncern och moderbolag**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
I den långfristiga fordran ingår mervärdesskattejämkat belopp med	1 396 171	1 628 866
Övriga	62 758	76 311
	<b><i>1 458 929</i></b>	<b><i>1 705 177</i></b>

**Not 16 Fordringar på Nykvarns Kommun, koncern och moderbolag**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fordran på koncernkonto Nykvarns kommun	4 309 282	8 763 731
<b><i>Bokfört värde</i></b>	<b><i>4 309 282</i></b>	<b><i>8 763 731</i></b>

Jan  
KB  
BE  
AK

## Noter, forts

### Not 17 Eget kapital

<b>Koncernen</b>	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	401 000	3 272 114	-884 423	17 788 691
Överföring av föregående års resultat		0	-884 423	884 423	
Årets resultat				3 348 476	
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	2 387 691	3 348 476	21 137 167

### Moderbolaget

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	401 000	3 271 508	-884 423	17 788 085
Överföring av föregående års resultat		0	-884 423	884 423	
Årets resultat				3 484 151	
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	2 387 085	3 484 151	21 272 236 <i>ml</i>

*Jan R*  
*KB*  
*BE*  
*ML*

## Noter, forts

### Not 18 Avsättningar

Koncernen	2010	2009
Uppskjuten skatt	6 621 245	2 524 673
<b>Summa avsättningar</b>	<b>6 621 245</b>	<b>2 524 673</b>

### Moderbolaget

	2010	2009
Uppskjuten skatt	2 485 570	2 524 673
<b>Summa avsättningar</b>	<b>2 485 570</b>	<b>2 524 673</b>

### Not 19 Förfallotid skulder, koncern och moderbolag

Skuld	skuld per 2010-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Skuld till Nykvarns kommun	382 000 000	0	0	382 000 000
Övriga skulder	0	0	318 000	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>382 000 000</b>	<b>0</b>	<b>318 000</b>	<b>382 000 000</b>

Jon  
KS  
Be

Nykvarn den 30/5 2011



Bengt Zetterberg  
Styrelsens ordförande




Runar Andersson



Anders Roos



Tommy Johansson



Karl-Erik Johansson



Lena Boman  
tf. Verkställande direktör

Min revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 10/6 2011



Magnus Karlström  
Auktoriserad revisor

