

Årsredovisning

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01- 2008-12-31

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

Innehåll	Sid.nr.
Förvaltningsberättelse	2-4
Översikt och förslag till vinstdisposition	4
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisnings- och värderingsprinciper	9
Noter	10-15

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

Organisationsanslutning

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

Nyproduktion

Ingen nyproduktion av lägenheter har vare sig påbörjats eller avslutats under verksamhetsåret. Under året färdigställdes de nya lokalerna i Nykvarn Centrum vid BRF Oasen. Lokalerna är fullt uthyrda.

Reparationer, underhåll och HLU

Totala kostnader för reparationer, underhåll och HLU uppgick till 8,1 Mkr (7,8 Mkr). Av dessa utgör kostnader för HLU 1,4 Mkr (1,7 Mkr).

Under året tidigarelades delar av det planerade underhållet för stammar och badrum vid adresserna Gammeltorpsvägen 1 och Tjusarstigen. Badrummen var till hälften färdigställda vid årsskiftet. Tidigareläggningen, som inte är budgeterad, är beslutad i styrelsen och påverkar resultatet negativt med ca 1,1 mkr.

Lokalanpassningar

Inga lokalanpassningar har utförts under året.

Löne- och administrationskostnader

Årets löne- och administrationskostnader uppgick till 6,5 Mkr (5,8 Mkr)

Årets administrationskostnader har bla belastats med systemkostnader avseende integrering av bolaget bostadskö som nu är webbaserad, nytt underhållssystem samt outsourcing av bolaget datasystem. Höga kostnader för att lösa tvisten med Apoteket har även belastat årets resultat under denna rubrik. I administrationskostnaderna ingår reservering för kundförluster med 159 tkr (276 tkr).

Finansiella risker

Idag sköter kommunens förvaltning bolagets upplåning. Bolaget betalar kommunens upplåningskostnad med ett påslag om 0,25 %. För 2008 var räntan ca 4,85 %.

Inför budgeten 2009 är budgeträntan satt till 4,77 %. En procentenhets ränteskillnad påverkar resultatet positivt eller negativt med ca 3 Mkr med nuvarande belåning. För Nykvarnsbostäder är detta inte en långsiktigt bra situation eftersom bolaget behöver kunna ha en lång planeringshorisont för underhållet och inte behöva spekulera i eventuella räntenedgångar eller uppgångar som får till följd att underhållsplanen hela tiden måste justeras för räntesvängningar. En uppskjuten underhållsåtgärd kan innebära att reparationskostnaderna ökar, vilket inte är ekonomiskt fördelaktigt.

En bättre balans mellan räntor och underhåll skulle uppnås om en längre planeringshorisont fanns för räntenivån samt att en översyn av kapitalstrukturen gjordes när den längre räntenivån var satt. *ML*

Framtida utveckling

Under 2008 erhöll bolaget två nya särskilda ägardirektiv. Det ena direktivet var att utreda förutsättningarna för att bilda en fastighetskoncern vari kommunens samtliga fastigheter skall ingå. I detta uppdrag ingick också att ta fram ett förslag till hur en samordning av Nybo:s och kommunens förvaltning för fastighetshantering bör ske.

Slutrapporten för detta uppdrag föredrogs för gruppledarna den 22 januari 2009.

Rekommendationen är att samordna all personal för fastighetsförvaltning samt överföra en definierad del av kommunens fastigheter till Nybo. Resultatet kommer att behandlas för beslut i Kommunfullmäktige under våren 2009.

Det andra direktivet var att Nybo skall genomföra ett visionsarbete för Nykvarn Centrum. Arbetet förväntas kunna presenteras för Kommunfullmäktige för beslut under våren 2009.

Gemensamt för båda uppdragen är att de genomförs tillsammans med kommunens förvaltning.

För att kunna finansiera del av kommande underhåll av badrum har Kommunfullmäktige beslutat att medge bolaget att inkomma med förslag till försäljning av fastighet/fastigheter. Bolaget inledde arbetet med att förbereda försäljningen av en fastighet under hösten 2008 men beslutade under januari 2009 att senarelägga försäljningen till 2010 på grund av rådande marknadsläge.

Under året har bolaget integrerat allt underhåll i ett system. Genom detta erhålls en god överblick över planerat underhåll och hyresgäststyrkt underhåll (HLU). Som ett kommande resultat av denna integrering kan bolaget bättre planera för kommande större underhållsåtgärder.

Resultatet av samarbetet mellan Nybo och Svenska Hem i Bromma Mark AB, i projektet Oasen, har tyvärr resulterat i en rättslig tvist. Orsaken till tvisten är att Svenska Hem framställt orimliga ekonomiska krav på Nybo, vilka Nybo tillbakavisat. Nödvändiga resarvationer har gjorts i årets bokslut. Ärendet handläggs av advokat.

Årets resultat

Årets resultat före skatt uppgår till minus 2,3 Mkr (0,1 Mkr).

Rörelseresultatet för 2008 var positivt och 0,3 Mkr bättre än 2007.

Däremot var räntenettet 2,8 Mkr sämre 2008 jämfört med 2007, vilket är en stor anledning till årets försämrade resultat jämfört med föregående år.

Större investeringar

Under året färdigställdes de ny lokalerna vid BRF Oasen samt tillhörande torgyta. Lokalerna är fullt uthyrda. Investeringen i ett nytt bredbandsnät färdigställdes också och beräknas tas i drift under första kvartalet 2009. Sammantaget uppgick dessa investeringar till ca 24 Mkr fördelade på 2007 och 2008. *ml*

Fastighetsbestånd

Bolaget hade vid årets utgång 62 stycken byggnader innehållande 679 lägenheter. Den totala bostadsytan uppgick till 44 200 kvm. Utöver dessa ingår ett sextiototal lokaler med en sammanlagd yta av 9235 kvm och lite drygt 700 p-platser samt ett 100-tal garageplatser.

I Nykvarn är fortfarande efterfrågan stor på bostäder och bolaget har inga hyresvakanser.

Nybos bostadskö uppgick i slutet av året till ca 990 personer.

I slutet av året fastställdes i förhandling med Hyresgästföreningen de nya hyrorna för 2009. Resultatet av förhandlingen blev en hyreshöjning med 2,98 %, att gälla från den 1 februari 2009.

Personal

Vid årsskiftet var 7 (7) personer anställda inom bolaget.

Styrelse

Ordinarie ledamöter i styrelsen fram t.o.m ordinarie bolagstämma 2009 har varit Mikael Wallteg, ordförande, Ulf Waldekrantz, vice ordförande, Mats Hallberg, Märtha Dahlberg och Anders Nordström. Suppleanter har varit Jan Holmqvist, Johan Grenfeldt och Kent Persson.

Revisorer

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

Lekmannarevisor har varit Rolf Pettersson med Håkan Andersson som ersättare.

Verkställande Direktör

Verkställande direktör har under året varit Johan Tynnerström.

Översikt	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning, kkr	50 296	49 789	44 937	43 803
Resultat efter finansiella poster, kkr	-2 308	119	2 499	792
Avkastning på eget kapital, %	-11,8%	-1,6%	8,9%	4,2%
Balansomslutning, kkr	346 008	339 522	276 641	258 292
Soliditet, %	5,4%	6,1%	7,6%	7,4%
Medelantal anställda	7	7	7	7

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	5 191 768
Årets förlust	-1 920 260
Summa	3 271 508

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	3 271 508
Summa	3 271 508 <i>mol</i>

Resultaträkning

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	50 296 642	49 788 616
Övriga intäkter	2	43 549	64 571
		50 340 191	49 853 187
Underhållskostnader		-3 139 879	-4 416 375
Driftskostnader	3,4	-14 823 381	-13 643 026
Taxebundna kostnader		-12 016 563	-11 752 450
Fastighetsskatt		-1 344 150	-1 204 915
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-6 926 408	-7 083 970
		-38 250 381	-38 100 736
Rörelseresultat		12 089 810	11 752 451
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	6	207 305	187 636
Räntekostnader	7	-14 605 444	-11 820 985
		-14 398 139	-11 633 349
Resultat efter finansiella poster		-2 308 329	119 102
Resultat före skatt		-2 308 329	119 102
Skatt på årets resultat	8	388 069	-450 449
Årets resultat		-1 920 260	-331 347 <i>ml</i>

Balansräkning

	Not	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	10		
Byggnader och mark		313 907 721	300 790 440
Maskiner, inventarier och tillval		14 008 033	9 554 565
Pågående ny- och ombyggnad		4 238 038	6 861 306
Summa materiella anläggningstillgångar		332 153 792	317 206 311
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		140 000	140 000
Långfristiga fordringar			
Övriga långfristiga fordringar	13	1 982 120	149 004
Summa anläggningstillgångar		334 275 912	317 495 315
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 683 008	2 101 335
Kundfordringar moderbolag		1 823 848	6 074 464
Övriga fordringar på moderbolag	14	3 823 684	2 664 898
Fordringar dotterbolag		3 323	2 251
Övriga fordringar	9	3 852 237	10 998 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		531 641	180 120
Summa kortfristiga fordringar		11 717 741	22 021 260
Kassa och bank		14 041	4 981
Summa omsättningstillgångar		11 731 782	22 026 241
Summa tillgångar		346 007 694	339 521 556 <i>ml</i>

Balansräkning, forts

	Not	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
<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		5 191 769	5 523 116
Årets resultat		-1 920 260	-331 347
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 271 509	5 191 769
<i>Summa eget kapital</i>		18 672 509	20 592 769
Avsättningar	16		
Avsättningar för skatter		2 728 371	2 766 440
<i>Summa avsättningar</i>		2 728 371	2 766 440
Långfristiga skulder	17		
Skuld till moderbolaget		305 300 000	283 500 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		305 300 000	283 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 752 289	9 277 314
Leverantörsskulder moderbolag		3 791 572	3 683 278
Övriga skulder		122 779	622 273
Kortfristigt lån moderbolag		0	9 695 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 640 174	9 383 838
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		19 306 814	32 662 347
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		346 007 694	339 521 556

Poster inom linjen

<i>Ställda säkerheter</i>	Inga	Inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Garantibelopp Fastigo	48 801	40 731 <i>ml</i>

Kassaflödesanalys

	Not	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		12 089 810	11 752 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		6 926 408	7 083 970
Utrangeringar inventarier		0	-42 063
Försäkringsersättning		0	0
		19 016 218	18 794 358
Erhållen ränta		207 305	187 636
Erlagd ränta		-14 605 444	-11 820 985
Betald inkomstskatt		388 069	-450 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 006 148	6 710 560
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning/ökning av fordringar 1)		11 462 305	-14 907 669
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		-13 355 533	18 748 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 112 920	10 551 169
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-21 873 889	-55 701 894
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 873 889	-55 701 894
Finansieringsverksamheten			
Ökning av långfristiga skulder och avsättningar		21 761 931	44 463 604
Förändring av långfristiga fordringar		-1 833 116	4 465
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		19 928 815	44 468 069
Förändring av likvida medel 1)		1 167 846	-682 656
Likvida medel vid årets början		2 669 879	3 352 535
Likvida medel vid årets slut		3 837 725	2 669 879

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Bolagets tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat framgår av not nedan.

Koncernredovisning

Någon koncernredovisning har ej upprättats med hänsyn till att dotterbolaget Nykvarns Centrum Fastighetsförvaltning AB (org nr 556716-3034), tillsammans med moderbolaget utgör en mindre koncern enligt ÅRL 7 kap 3 §. Nykvarns Centrum Fastighetsförvaltning AB bedriver ingen verksamhet och är vilande.

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%
Kundanpassningar kommersiella lokaler	20%
Tillval balkonger och säkerhetsdörrar	4%
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 värde 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. *ml*

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Bostäder	40 036 650	39 244 262
Lokaler	10 138 893	9 526 952
Övrigt	121 099	1 017 402
Summa	50 296 642	49 788 616

Not 2 Övriga intäkter

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Återvunna kundförluster	43 549	6 840
Realisationsvinst avyttring inventarier	0	53 063
Övriga intäkter	0	4 668
	43 549	64 571

Not 3 Upplysning av revisionsarvode och kostnadsersättningar

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Revisionsuppdrag	85 000	110 000
Övriga uppdrag	35 000	66 600
Summa	120 000	176 600 <i>ml</i>

Noter, forts

Not 4 Personal

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	2	2
Män	5	5
Summa	7	7
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse och verkställande direktör	900 292	790 375
Övriga anställda	1 968 621	1 753 598
Summa	2 868 913	2 543 973
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	241 974	281 303
Pensionskostnader övriga anställda	51 208	31 888
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 156 166	1 021 886
Summa	1 449 348	1 335 087

Vid uppsägning från företagets sida äger verkställande direktören rätt till avgångsersättning motsvarande 24 månadslöner. Vid uppsägning från VD:n gäller 3 månaders uppsägning.

Not 5 Avskrivningar

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	5 960 089	5 770 969
Inventarier	966 319	1 313 001
Summa	6 926 408	7 083 970

Not 6 Ränteintäkter

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ränteintäkter	152 240	164 822
Övriga finansiella intäkter, HBV	55 065	22 814
Summa	207 305	187 636 <i>ML</i>

Noter, forts**Not 7 Räntekostnader**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Räntekostnader, långfristigt lån	14 778 715	11 990 156
Räntebidrag	-173 271	-169 171
Summa	14 605 444	11 820 985

Not 8 Skatt på årets resultat

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-38 069	663 604
Uppskjuten skatt på del av skattemässiga underskott	-350 000	0
Årets skattekostnad	0	-213 155
Summa	-388 069	450 449

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Skattefordran	1 318 262	1 318 262
Fordran Mervärdesskatt	470 000	0
Uppskjuten skatt på del av skattemässigt underskott	350 000	0
Övriga fordringar	1 713 975	9 679 930
Summa	3 852 237	10 998 192

Not 10 Materiella anläggningstillgångar

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	331 032 453	264 066 561
Inköp	5 656 013	567 983
Omklassificeringar	13 421 358	66 397 909
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>350 109 824</i>	<i>331 032 453</i>
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-30 242 013	-24 471 042
Årets avskrivningar	-5 960 090	-5 770 971
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-36 202 103</i>	<i>-30 242 013</i>
Bokfört värde	313 907 721	300 790 440
Taxeringsvärden		
Mark	71 039 000	71 039 000
Byggnad	249 824 000	249 824 000
Summa	320 863 000	320 863 000 <i>ml</i>

Noter, forts**Not 10 Materiella anläggningstillgångar forts****Inventarier och tillval**

Ingående anskaffningsvärde	14 791 536	9 094 151
Inköp	-117 690	6 194 168
Omklassificeringar	5 537 478	0
Utrangeringar	0	-496 784
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>20 211 324</i>	<i>14 791 535</i>

Ingående avskrivningar

Ingående avskrivningar	-5 236 972	-4 462 820
Årets avskrivningar	-966 319	-1 312 998
Utrangeringar	0	538 847
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-6 203 291</i>	<i>-5 236 971</i>

Bokfört värde **14 008 033** **9 554 564**

Inköp av inventarier och tillval är negativt pga en återbetalning av mervärdesskatt med 945 162 kr.

	2008	2007
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	6 861 306	24 319 473
Inköp	16 335 568	48 939 742
Omklassificeringar	-18 958 836	-66 397 909
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>4 238 038</i>	<i>6 861 306</i>
Bokfört värde	4 238 038	6 861 306

Not 11 Andelar i koncernföretag

	andel	2008	2007
1 000 aktier i Nykvarns Centrum Fastighetsförvaltning AB, 556716-3034 med säte i stockholms län, Nykvarns kommun	100%	100 000	100 000
Bokfört värde		100 000	100 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Noter, forts

Not 13 Långfristiga fordringar

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
I den långfristiga fordran ingår		
mervärdesskattejämkat belopp med	1 861 561	0
Övriga	120 559	
	<i>1 982 120</i>	<i>0</i>

Not 14 Fordringar på Nykvarns kommun

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fordran på koncernkonto	3 823 684	2 664 898
<i>Bokfört värde</i>	<i>3 823 684</i>	<i>2 664 898</i>

Not 15 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	401 000	5 523 115	-331 347	20 592 768
Överföring av föregående års resultat		0	-331 347	331 347	
Årets resultat				-1 920 260	-1 920 260
Belopp vid årets utgång	15 000 000 [*]	401 000 [*]	5 191 768 [*]	-1 920 260	18 672 508

Not 16 Avsättningar

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Uppskjuten skatt	2 728 371	2 766 440
<i>Summa avsättningar</i>	<i>2 728 371</i>	<i>2 766 440</i>

Not 17 Förfallotid skulder

Skuld	skuld per 2008-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Skuld till Nykvarns kommun	305 300 000	0	0	305 300 000
<i>Bokfört värde</i>	<i>305 300 000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>305 300 000</i> <i>mln</i>

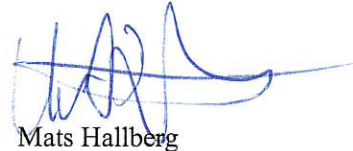
Nykvarn den 11/2 2009



Mikael Wallteg
Styrelsens ordförande



Märtha Dahlberg



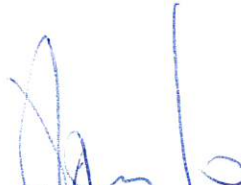
Mats Hallberg



Anders Nordström



Ulf Waldekrantz



Johan Tynnerström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 11/2 2009



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor