

Årsredovisning

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01- 2007-12-31

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

Innehåll	Sid.nr.
Förvaltningsberättelse	2-3
Översikt och förslag till vinstdisposition	3
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Redovisnings- och värderingsprinciper	8
Noter	9-14

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

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

Ingen nyproduktion av lägenheter har vare sig påbörjats eller avslutats under verksamhetsåret.

Under året påbörjades uppförande av nya lokaler i centrum i anslutning till BRF Oasen.

Dessa lokaler beräknas att vara färdiga för inflyttning under sommaren 2008.

Förhandlingar med kommunen om övertagande av kommunhusprojektet samt förhandling av ny hyra för kommunens nya lokaler slutfördes. Det nya hyreskontraktet gäller from den 1 januari 2007 och löper i fem år. Den nya hyresnivån är marknadsledande i Nykvarn Centrum.

En ny marknadsvärdering har gjorts för fastigheten Grytan 6 vari kommunen har sina nya lokaler per januari 2008. Det kan konstateras att marknadsvärdet för Grytan 6 är högre än det bokförda värdet.

Reparationer, underhåll och HLU

Totala kostnader för reparationer, underhåll och HLU uppgick till 7,8 Mkr (8,5 Mkr). Av dessa utgör kostnader för HLU 1,7 Mkr (1,8 Mkr).

Under året förhandlade bolaget och Hyresgästföreningen fram ett ramavtal att gälla i samband med stambyten och badrumsrenoveringar. Avtalet ger en hyreshöjning med 6.000 kr per år och lägenhet. Avtalet ger även Nybo en delfinansiering av kommande stambyten och badrumsrenoveringar i fastigheter uppförda på 50- 60- och 70-talet. Hur resterande medel som krävs för att påbörja renoveringarna skall finansieras diskuteras f.n med styrelsen och Kommunen.

Lokalanpassningar

Investeringar i lokalanpassningar för kommersiella hyresgäster uppgick till 500 tkr.

Investeringarna avsåg lokalanpassningar av det gamla biblioteket till förskola samt lokalanpassning åt Nykvarns Vårdcentral. Anpassningarna har finansierats av Nybo genom hyrestillägg.

Löne- och administrationskostnader

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


I administrationskostnaderna ingår reservering för kundförluster med 276 tkr (156 tkr).

Ökningen av kundförluster jämfört med föregående år avser i huvudsak ändrade värderingar samt lång handläggningstid hos indrivningsföretag och myndigheter.

Fastighetsbestånd

Bolaget hade vid årets utgång 62 stycken byggnader innehållande 681 lägenheter. Den totala bostadsytan uppgick till 44 275 kvm. Utöver dessa ingår ett sextiotal lokaler med en sammanlagd yta av 9130 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. 

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Hyror

I början av året blev hyrorna för 2008 klara. Resultatet av förhandlingen blev en hyreshöjning med 2,5 % att gälla från den 1 april 2008 på 2007 års hyror.

Personal

Under året nyanställdes en fastighetsskötare som ersätter en person som går i pension i början av 2008. En administrativ person slutade och ersattes med en 60% tjänst. Vid årsskiftet var 7 (7) personer anställda inom bolaget.

Styrelse

Ordinarie ledamöter i styrelsen fram t.o.m ordinarie bolagsstämma i juni 2007 har varit Ulf Andersson, ordförande, Ulf Waldekrantz, vice ordförande, Jan Holmqvist, Märtha Dahlberg och Anders Nordström. Suppleanter har varit Mats Hallberg, Christer Koch och Kent Persson. I samband med den ordinarie bolagsstämman i juni 2007 valdes Mikael Wallteg till ordförande. Vid extra bolagsstämma i september 2007 valdes Mats Hallberg som ordinarie ledamot och Jan Holmqvist och Johan Grenfeldt valdes till suppleanter.

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

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	5 523 115
Årets förlust	-331 347
Summa	5 191 768

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	5 191 768
Summa	5 191 768 <i>me</i>

Resultaträkning

	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	49 788 616	44 936 510
Övriga intäkter	2	64 571	2 069 684
		49 853 187	47 006 194
Underhållskostnader		-4 416 375	-4 158 958
Driftskostnader	3,4	-13 643 026	-15 546 408
Taxebundna kostnader		-11 752 450	-11 212 543
Fastighetsskatt		-1 204 915	-1 300 158
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-7 083 970	-5 753 064
		-38 100 736	-37 971 131
Rörelseresultat		11 752 451	9 035 063
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	6	187 636	330 285
Räntekostnader	7	-11 820 985	-6 866 320
		-11 633 349	-6 536 035
Resultat efter finansiella poster		119 102	2 499 028
Resultat före skatt		119 102	2 499 028
Skatt på årets resultat	8	-450 449	-724 440
Årets resultat		-331 347	1 774 588

Balansräkning	Not	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	10		
Byggnader och mark		300 790 440	239 595 519
Maskiner, inventarier och tillval		9 554 565	4 631 332
Pågående ny- och ombyggnad		6 861 306	24 319 473
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>317 206 311</i>	<i>268 546 324</i>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40 000	40 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>140 000</i>	<i>140 000</i>
Långfristiga fordringar			
Övriga långfristiga fordringar		149 004	153 469
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>317 495 315</i>	<i>268 839 793</i>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 101 335	1 943 286
Kundfordringar moderbolag		6 074 464	782 230
Övriga fordringar på moderbolag	13	2 664 898	2 226 288
Fordringar dotterbolag		2 251	0
Övriga fordringar	9	10 998 192	1 311 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		180 120	411 752
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>22 021 260</i>	<i>6 674 981</i>
Kassa och bank		4 981	1 126 246
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>22 026 241</i>	<i>7 801 227</i>
<i>Summa tillgångar</i>		<i>339 521 556</i>	<i>276 641 020</i>

Balansräkning, forts	Not	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	14		
<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		5 523 116	3 748 527
Årets resultat		-331 347	1 774 588
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 191 769	5 523 115
<i>Summa eget kapital</i>		20 592 769	20 924 115
Avsättningar	15		
Avsättningar för skatter		2 766 440	2 102 836
<i>Summa avsättningar</i>		2 766 440	2 102 836
Långfristiga skulder	16		
Skuld till moderbolaget		283 500 000	239 700 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		283 500 000	239 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 277 314	2 750 012
Leverantörsskulder moderbolaget		3 683 278	1 868 632
Övriga skulder		622 273	212 169
Kortfristigt lån moderbolaget		9 695 644	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 383 838	9 083 256
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		32 662 347	13 914 069
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		339 521 556	276 641 020

Poster inom linjen

<i>Ställda säkerheter</i>	Inga	Inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Garantibelopp Fastigo	40 731	43 822 <i>m</i>

Kassaflödesanalys

	Not	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		11 752 451	9 035 063
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		7 083 970	5 753 064
Utrangeringar inventarier		-42 063	0
Försäkringsersättning		0	79 000
		18 794 358	14 867 127
Erhållen ränta		187 636	330 285
Erlagd ränta		-11 820 985	-6 866 320
Betald inkomstskatt		-450 449	-213 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 710 560	8 117 937
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning/ökning av fordringar 1)		-14 907 669	-724 959
Minskning/ökning av kortfristiga skulder		18 748 278	-1 436 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 551 169	5 956 433
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-55 701 894	-28 127 078
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	-100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-55 701 894	-28 127 078
Finansieringsverksamheten			
Ökning av långfristiga skulder		44 463 604	17 500 000
Förändring av långfristiga fordringar		4 465	-153 469
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		44 468 069	17 346 531
Förändring av likvida medel 1)		-682 656	-4 924 114
Likvida medel vid årets början		3 352 535	8 276 649
Likvida medel vid årets slut		2 669 879	3 352 535

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 §.

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 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. 

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Bostäder	39 244 262	36 802 632
Lokaler	9 526 952	7 108 457
Övrigt	1 017 402	1 025 423
Summa	49 788 616	44 936 512

Ökningen av omsättningen avseende bostäder jämfört med föregående år avser dels intäkter ifrån färdigställandet av 24 nya lägenheter med inflyttning 1 januari 2007, och dels den hyreshöjning som gjordes i samband med förhandling med Hyresgästföreningen.

Ökningen av omsättningen avseende lokaler jämfört med föregående år förklaras av den hyreshöjning som gjordes gentemot kommunen avseende nytt hyreskontrakt för kommunens nya kontor samt det nya biblioteket som trädde i kraft den 1 januari 2007.

Not 2 Övriga intäkter

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Realisationsresultat vid försäljning av fastighet, tredimensionell fastighetsbildning	0	1 999 336
Återvunna kundförluster	6 840	0
Realisationsvinst avyttring inventarier	53 063	0
Övriga intäkter	4 668	70 348
	64 571	2 069 684

Not 3 Upplysning av revisionsarvode och kostnadsersättningar

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Revisionsuppdrag	86 991	149 687
Övriga uppdrag	32 076	280 561
Summa	119 067	430 248 <i>ml</i>

Noter, forts**Not 4 Personal**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	2	3
Män	5	4
Summa	7	7
Löner och andra ersättningar:		
Styrelse och verkställande direktör	736 966	790 375
Övriga anställda	1 689 549	1 753 598
Summa	2 426 515	2 543 973
Sociala kostnader:		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	281 303	303 066
Pensionskostnader övriga anställda	31 188	61 418
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 021 886	922 817
Summa	1 334 377	1 287 301

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>2007</u>	<u>2006</u>
Avskrivningar enligt plan:		
Byggnader och mark	5 770 969	4 383 364
Inventarier	1 313 001	1 369 700
Summa	7 083 970	5 753 064

Not 6 Ränteintäkter

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ränteintäkter	164 822	67 127
Övriga finansiella intäkter, HBV	22 814	263 158
Summa	187 636	330 285 <i>ml</i>

Noter, forts**Not 7 Räntekostnader**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Räntekostnader, långfristigt lån	11 990 156	7 087 982
Räntebidrag	-169 171	-221 662
Summa	11 820 985	6 866 320

Ökningen av årets räntekostnader jämfört med föregående år förklaras av dels högre lån avseende finansiering av 24 nya lägenheter, nytt kontor för kommunen samt ett nytt bibliotek.

Under hösten drabbades bolaget av en generell räntehöjning uppgående till 1,25 % som påverkat resultatet negativt med ca 1,6 Mkr.

Not 8 Skatt på årets resultat

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	663 604	511 285
Årets skattekostnad	-213 155	213 155
Summa	450 449	724 440

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Skattefordran	1 318 262	1 105 107
Övriga fordringar	9 679 930	206 318
Summa	10 998 192	1 311 425 <i>ml</i>

Noter, forts

Not 10 Materiella anläggningstillgångar

	2007	2006
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	264 066 561	254 470 132
Inköp	567 983	84 421
Omklassificeringar	66 397 909	9 512 007
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>331 032 453</i>	<i>264 066 560</i>
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-24 471 042	-20 088 678
Årets avskrivningar	-5 770 971	-4 382 364
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-30 242 013</i>	<i>-24 471 042</i>
Bokfört värde	300 790 440	239 595 518
Taxeringsvärden		
Mark	71 039 000	72 839 000
Byggnad	249 824 000	171 793 000
Summa	320 863 000	244 632 000

Ökningen avser omklassificering av färdigställandet av 24 nya lägenheter från pågående ny- och ombyggnad till byggnader och övertagandet av den investering som kommunen gjorde avseende nytt kommunkontor och bibliotek.

Inventarier och tillval

Ingående anskaffningsvärde	9 094 151	7 020 814
Inköp	6 194 168	898 519
Omklassificeringar	0	1 291 350
Utrangeringar	-496 784	-116 532
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>14 791 535</i>	<i>9 094 151</i>
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 462 820	-3 121 197
Årets avskrivningar	-1 312 998	-1 365 900
Utrangeringar	538 847	24 277
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-5 236 971</i>	<i>-4 462 820</i>
Bokfört värde	9 554 564	4 631 331

Ökningen på maskiner, inventarier och tillval avser investering i nytt områdesnät för nya digitala tjänster. *ml*

Noter, forts**Not 10 Materiella anläggningstillgångar forts**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	24 319 473	7 970 238
Inköp	48 939 742	27 152 592
Omklassificeringar	-66 397 909	-10 803 357
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>6 861 306</i>	<i>24 319 473</i>
<i>Bokfört värde</i>	<i>6 861 306</i>	<i>24 319 473</i>

Minskningen av värdet avser omklassificering av 24 lägenheter från pågående- och ombyggnader till byggnader avseende färdigställandet av 24 nya lägenheter.

Not 11 Andelar i koncernföretag

	<u>andel</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
1 000 aktier i Nykvarns Centrum Fastighetsförvaltning AB, 556716-3034 med säte i stockholms län, Nykvarns kommun	100%	100 000	100 000
<i>Bokfört värde</i>		<i>100 000</i>	<i>100 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Fordringar på Nykvarns kommun

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Fordran på koncernkonto	2 664 898	2 226 288
<i>Bokfört värde</i>	<i>2 664 898</i>	<i>2 226 288</i> <i>ml</i>

Noter, forts

Not 14 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000 000	401 000	3 748 527	1 774 588	20 924 115
Överföring av föregående års resultat		0	1 774 588	-1 774 588	
Årets resultat				-331 347	
Belopp vid årets utgång	15 000 000	401 000	5 523 115	-331 347	20 592 768

Not 15 Avsättningar

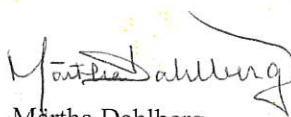
	2007	2006
Uppskjuten skatt	2 766 440	2 102 836
Bokfört värde	2 766 440	2 102 836

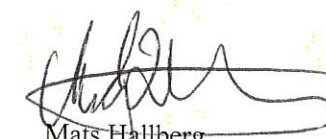
Not 16 Förfallotid skulder

Skuld	skuld per 2007-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Skuld till Nykvarns kommun	293 195 644	9 695 644	0	283 500 000
Bokfört värde	293 195 644	9 695 644	0	283 500 000

Nykvarn den 5/3 2008


Mikael Wallteg
Styrelsens ordförande


Märtha Dahlberg



Mats Hallberg


Anders Nordström


Ulf Waldekrantz


Johan Tynnerström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 5/3 2008


Magnus Karlström
Auktoriserad revisor