

Årsredovisning

AB Nykvarnsbostäder

Org.nr. 556577-2323

Räkenskapsår 2001-01-01 - 2001-12-31

GK 14

Årsredovisning för räkenskapsåret 2001-01-01 - 2001-12-31

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	11

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

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

VD har ordet

Så är tiden kommen att summera år 2001 – Nykvarnsbostäders andra verksamhetsår, men också att blicka framåt.

Det ekonomiska resultatet visar en mindre vinst, trots, för bolaget, kraftfulla insatser när det gäller det planerade och löpande underhållet. En underhållsplan för våra fastigheter har tagits fram för de kommande tio åren. Detta ger möjligheter att använda våra resurser för underhåll på bästa sätt.

Som nybildat bolag har fokus lagts och kommer att läggas på att förbättra våra arbetsmässiga och administrativa rutiner för att effektivisera vår verksamhet.

Bolagets soliditet är idag 2,3 % vilket är alldeles för lågt för ett litet fastighetsbolag. Glädjande nog så beslutade ägaren, Nykvarns kommun, i december 2001 att öka aktiekapitalet med ytterligare 10 Mkr, vilket kommer att öka soliditeten till drygt 6 %. Detta kapitaltillskott ger bolaget möjligheter till nya investeringar och ökade underhållsbidrag.

Idag söker många personer bostad i Stor-Stockholm, så också i Nykvarn. Även många av våra nuvarande hyresgäster önskar av olika skäl att byta sin lägenhet. Trycket på att producera nya hyreslägenheter är stort. Nykvarnsbostäder har tillsammans med SABO och sju andra kommunalägda fastighetsbolag i Stockholms län inbjudit Sveriges entreprenörer till en tävling "Sökes: ett nytt sätt att bygga hyreshus". Målet med tävlingen är att kunna bygga och hyra ut en tvårumslägenhet på 65 kvm till en månadskostnad på ca 6 000 kr. Diskussioner med ägaren pågår om markinköp för en produktion av 25 - 50 lägenheter.

Ett flertal åtgärder har vidtagits för att öka trivseln i Nykvarns Centrum, till gagn för konsumenter, handlare och medborgare. Många medborgare i vår kommun har idag förhoppningar om en rejäl ansiktslyftning av Centrum, men bolagets ekonomiska möjligheter till detta är klart begränsade, varför endast mindre åtgärder kommer att genomföras under det kommande året. Däremot kommer investeringar att göras för att öka urvalet av butiker i centrum. Systembolaget kommer att öppna en butik inom de närmaste månaderna.

Slutligen vill jag tacka styrelse, medarbetare och min företrädare för goda insatser under året 2001

Nykvarn i mars 2002

Herje Larson 

Förvaltningsberättelse

Organisationsanslutning

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

Nyproduktion

Under år 2002 kommer företaget att bygga en enplansvilla med två lägenheter och två personalrum i centrala Nykvarn för särskilda boendeformer. Tomtmark har inköpts av Nykvarns kommun.

Nykvarnsbostäder medverkar i en byggtävling tillsammans med sju andra kommunala bostadsföretag runt Stockholm och SABO med mottot "Sökes; ett nytt sätt att bygga hyreshus". Målet är att kunna erbjuda en tvårumslägenhet på 65 kvm med en hyra på cirka 6.000 kronor per månad. Eventuell produktion i Nykvarn kommer att beslutas under året tillsammans med ägaren.

Planerat underhåll

Planerat underhåll, exklusive underhåll i bostadslägenheterna, uppgick till 1,5 Mkr (1,4 Mkr) och innefattade åtgärder som stam- och badrumsrenoveringar Gammeltorpsvägen 1 D, takomläggning i Tjusarstigen 19-35 och Åshöjdsvägen 60, byte av kyl- och värmepumpsanläggning i centrum samt ett antal tvättstugerenoveringar.

Drifts-, underhålls- och administrationskostnader

Fjärrvärmekostnaderna har ökat mellan åren bl a på grund av kallare väder och högre taxor. Vidare har kostnaderna för snöröjning också ökat. Ökade resurser har under året lagts på reparationer av lägenheter och allmänna utrymmen, samt även på det planerade underhållet. Personalkostnaderna har ökat då bolaget anställde en reparatör i slutet av år 2000, vilket också medfört att köpta tjänster inom detta område har minskat. Den tidigare verkställande direktören var anställd på konsultbasis men den nye vd:n är anställd i företaget vilket har inneburit lägre konsultkostnader och högre personalkostnader.

Fastighetsbestånd

Företaget hade vid årets utgång 17 fastigheter med 627 bostadslägenheter med en sammanlagd yta av 40.896 kvm, ett sextiototal lokaler med en sammanlagd yta av 9.108 kvm, samt 487 parkeringsplatser och 70 garageplatser.

Hyror

Bostadshyrorna höjdes den 1 april 2001 med 2,3 %.

Efter överenskommelse med Hyresgästföreningen i Stor- Stockholm höjs hyrorna för bostäder, garage- och parkeringsplatser med 2 % den 1 juni 2002. Lokaler som är kopplade till Hyresgästföreningens förhandlingsordning höjs med 3,3 % den 1 april 2002. *me*

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

Personal

Vid årsskiftet var 8 (7) personer anställda inom bolaget, varav 2 (1) deltid. Av de anställda var 3 (2) tjänstemän och 5 (5) kollektivanställda.

Nyemission

Ägaren, Nykvarns kommun, har beslutat, den 20 december 2001, att genom nyemission öka aktiekapitalet med 10.000.000 kr till totalt 15.000.000 kr.

Styrelse

Ordinarie ledamöter i styrelsen har varit Torbjörn Lund, ordförande, Anders Nordström, vice ordförande, Mikko Holkko, Kjell Eriksson, Ulf Andersson t o m 2001-09-10 och Mats Enqvist fr o m 2001-09-21.

Ersättare har varit Allan Harju, Christer Koch och Urban Söder.

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under år 2001.

Revisorer

Auktoriserad revisor har varit t o m 2001-05-29 Ulf Harjulin, Ernst & Young AB och fr o m 2001-05-29 Magnus Karlström, Ernst & Young AB med Magnus Fagerstedt, Ernst & Young AB som ersättare.

Lekmannarevisor har varit Sven Hansson.

Verkställande direktör

Verkställande direktör t o m 2001-09-30 har varit Lennart Ejenäs och fr o m 2001-10-01 Herje Larson.

Resultat och ställning

Översikt (Kkr)	2001	2000
Nettoomsättning	36 858	35 271
Resultat efter finansiella poster	148	251
Avkastning på eget kapital	2,7%	20,1%
Balansomslutning	235 840	225 139
Soliditet	2,3%	0,6%
Medelantal anställda	7	6 <i>me</i>

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	200 897
Årets vinst	147 803
Kronor	348 700

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till reservfonden avsätts	15 000
i ny räkning överförs	333 700
Kronor	348 700 <i>mm</i>

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

Resultaträkning

		2001-01-01 -2001-12-31	2000-01-01 -2000-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	1	36 857 574	35 271 467
Övriga förvaltningsintäkter		123 236	82 284
		36 980 810	35 353 751
Rörelsens kostnader:			
Underhållskostnader		-3 373 362	-2 685 051
Driftskostnader	2,3	-9 763 466	-9 040 649
Taxebundna kostnader		-8 716 140	-8 060 057
Fastighetsskatt		-1 046 157	-1 190 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-2 861 199	-2 801 307
Övriga rörelsekostnader		-2 484	-57 355
		-25 762 808	-23 834 489
Rörelseresultat		11 218 002	11 519 262
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	5	470 094	234 979
Räntekostnader	6	-11 540 293	-11 503 343
		-11 070 199	-11 268 364
Resultat efter finansiella poster		147 803	250 898
Resultat före skatt		147 803	250 898
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		147 803	250 898

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

Balansräkning

	Not	2001-12-31	2000-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		214 248 796	214 555 168
Inventarier och tillval		1 147 517	638 132
		215 396 313	215 193 300
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	40 000	0
		40 000	0
Summa anläggningstillgångar		215 436 313	215 193 300
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 512 766	74 212
Fordringar på Nykvarns kommun		16 015 519	8 776 787
Övriga fordringar		140 868	0
		19 669 153	8 850 999
Kassa och bank		734 650	1 094 638
Summa omsättningstillgångar		20 403 803	9 945 637
Summa tillgångar		235 840 116	225 138 937 <i>ml</i>

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

Balansräkning, forts

	Not	2001-12-31	2000-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier à nom 10 000 kr)		5 000 000	1 000 000
Reservfond		50 000	0
		5 050 000	1 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		200 897	0
Årets resultat		147 803	250 898
		348 700	250 898
<i>Summa eget kapital</i>		5 398 700	1 250 898
Långfristiga skulder	10		
Skulder till koncernföretag		217 200 000	217 200 000
		217 200 000	217 200 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		9 555	0
Leverantörsskulder		7 409 913	2 833 502
Övriga skulder		1 211 053	1 659 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 610 895	2 195 319
		13 241 416	6 688 039
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		235 840 116	225 138 937
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>m</i>

h
Ap

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

Kassaflödesanalys

	2001-01-01 Not -2001-12-31	2000-01-01 -2000-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	11 218 002	11 519 262
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 861 199	2 801 307
	14 079 201	14 320 569
Erhållen ränta	470 094	234 976
Erlagd ränta	-11 545 426	-11 503 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 003 869	3 052 205
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning av fordringar	-10 818 154	-8 850 999
Ökning av kortfristiga skulder	6 553 377	6 688 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 260 908	889 245
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 119 446	-217 994 607
Försäljning av inventarier	20 366	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 099 080	-217 994 607
Finansieringsverksamheten		
Ökning av aktiekapitalet	4 000 000	900 000
Förändring av långfristiga skulder	0	217 200 000
Förändring av likvida medel	-359 988	994 638
Likvida medel vid årets början	1 094 638	0
Likvida medel vid årets slut	734 650	994 638

K
Q

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningslagens regler för uppställning av resultat- och balansräkning och värdering tillämpas. Redovisnings- och värderingsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

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. Avskrivningarna görs systematiskt över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående förteckning:

Avskrivningstider

Datautrustning	33 %
Byggnader	1,5 %
Tillval, med undantag för balkongutrustning och säkerhetsdörrar. Dessa skrivs av med	20 %
Inventarier och tillval	2 %
	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital

Nettoresultat i procent av justerat eget kapital.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning. *ML*

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning fördelar sig enligt följande:

	Nettoomsättning	
	2001	2000
Bostäder	29 833 187	29 086 620
Lokaler	5 745 621	5 814 685
Övrigt	1 278 766	370 162
	36 857 574	35 271 467

Not 2 Upplysning av revisorns arvode

Arvode och kostnadsersättning	2001	2000
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	83 000	106 625
Övriga uppdrag	76 000	0
	159 000	106 625

Not 3 Personal

Medelantalet anställda:

	2001	2000
Män	4	3
Kvinnor	3	3
	7	6

Löner och andra ersättningar:

Styrelsen och verkställande direktören	269 631	50 370
Övriga anställda	1 571 631	1 119 325
	1 841 262	1 169 695

Sociala kostnader:

Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	5 676	8 801
Pensionskostnader övriga anställda	9 380	8 185
Sociala avgifter enligt lag och avtal	924 951	478 090
	940 007	495 076

Ersättning till förre verkställande direktören har under år 2001 utgått i form av konsultarvode med 535 tkr exkl moms, samt i form av lön till nuvarande verkställande direktören med 93 tkr.

Vid uppsägning från företagets sida äger verkställande direktör rätt till avgångsersättning motsvarande sex månadslöner. 

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

	2001	2000
Not 4 Avskrivningar		
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnader och mark	2 653 436	2 644 832
Inventarier	200 419	156 475
	2 853 855	2 801 307

	2001	2000
Not 5 Ränteintäkter		
Ränteintäkter	470 094	185 495
Räntebidrag	0	49 484
Summa	470 094	234 979

	2001	2000
Not 6 Räntekostnader		
Räntekostnader, långfristiga lån	-11 540 293	-11 481 792
Räntekostnader, övriga	0	-21 551
Summa	-11 540 293	-11 503 343

	2001-12-31	2000-12-31
Not 7 Materiella anläggningstillgångar		

Byggnader och mark		
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	217 200 000	0
Inköp	2 347 064	217 200 000
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	219 547 064	217 200 000
<i>Ingående avskrivningar</i>	-2 644 832	0
Årets avskrivningar	-2 653 436	-2 644 832
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-5 298 268	-2 644 832

Bokfört värde	214 248 796	214 555 168
---------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden		
Mark	45 293 000	22 084 000
Byggnad	134 499 000	99 880 000
	179 792 000	121 964 000

AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

	2001-12-31	2000-12-31
Inventarier och tillval		
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	794 607	0
Inköp	732 382	794 607
Försäljningar/utrangeringar	-22 850	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 504 139	794 607
 <i>Ingående avskrivningar</i>	-156 475	0
Försäljningar/utrangeringar	272	0
Årets avskrivningar	-200 419	-156 475
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-356 622	-156 475
 Bokfört värde	1 147 517	638 132

	2001-12-31	2000-12-31
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
4 st andelar i HBV	40 000	0

Not 9 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	0	0	250 897	1 250 897
Nyemission	4 000 000				4 000 000
Överföring av föregående års resultat		50 000	200 897	-250 897	0
Årets resultat				147 803	147 803
Belopp vid årets utgång	5 000 000	50 000	200 897	147 803	5 398 700 <i>mh</i>

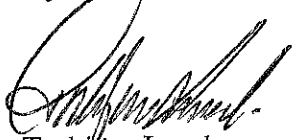
AB Nykvarnsbostäder

Org nr 556577-2323

Not 10 Förfallotid skulder

Skuld	Skuld per 2001-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Inom ett till fem år	Senare än fem år
Skulder till koncernföretag	217 200 000	0	217 200 000	
	217 200 000	0	217 200 000	0

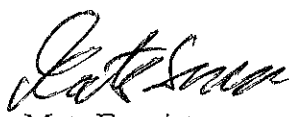
Nykvarn 2002-04-09

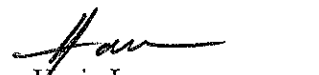

Torbjörn Lund
Styrelsens ordförande


Anders Nordström


Kjell Eriksson


Mikko Hölkkö


Mats Enqvist


Merje Larson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2002-04-09


Magnus Karlström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Nykvarnsbostäder

Org.nr 556577-2323

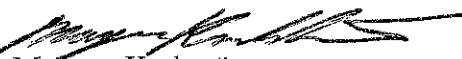
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Nykvarnsbostäder för år 2001. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nykvarn den 9 april 2002



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor

Rapport avseende granskning av bokslut och intern kontroll

AB Nykvarnsbostäder

Räkenskapsår	2001
Datum	9 april 2002
Till	Styrelsen
Från	Magnus Karlström

1 Allmänt om bokslutsprocessen

Vi får härmed avge rapport efter utförd löpande granskning och bokslutsgranskning för räkenskapsåret 2001-01-01 – 2001-12-31. Rapporten innehåller i första hand iakttagelser från bokslutsgranskningen avseende väsentliga poster och för övriga poster endast om det ansetts nödvändigt mot bakgrund av gjorda noteringar i samband med granskningsarbetet.

Vår granskning har skett i enlighet med god revisionssed och täcker således endast områden och aspekter väsentliga för revisionen och är inte av sådan omfattning att den täcker in alla svagheter i rutiner och intern kontroll.

2 Sammanfattning

År 2001 har varit bolagets andra verksamhetsår. Nykvarnsbostäders redovisning och förvaltning har under året hanterats av bolagets personal. Nykvarns kommun har liksom föregående år hanterat löneadministrationen för bolagets personal.

Bolaget har under året bl a genomfört stam- och badrumsrenoveringar och takomläggning i vissa fastigheter. Vidare genomförs en nybyggnad av carportar/garage över årsskiftet.

I vår granskning har vi noterat

- att bolaget utarbetat en långsiktig underhållsplan.
- att bolagets soliditet är låg, även efter den nyemission som beslutats.
- att bolaget bör etablera tydliga redovisningsprinciper för klassificering av ombyggnader, renoveringar samt ny- och tillbyggnader.
- att bolaget bör fortsätta etablera och dokumentera de viktigaste rutinerna för bolagets administration och redovisning.

- att bolaget löpande bör uppdatera anläggningsregistret.
- att bolaget bör utarbeta en upphandlings-/inköbspolicy.

3 Förvaltningsrevision

Granskningen av den löpande redovisningen, den interna kontrollen samt verkställande direktören och styrelsens ledning, planering och kontroll har dels skett löpande under året, dels i samband med bokslutsgranskningen

3.1 Verifikationsgranskning

Verifikationer har stickprovsvis granskats med avseende på bokföringslagen och god revisionssed. Detta innebär att vi kontrollerat att bokföringsallegaten innehåller tydlig information om vad transaktionen avser med avseende på motpart samt vad som ligger till grund för affärshändelsen. Granskning av verifikationerna föranleder inga noteringar.

3.2 Intern kontroll

Granskning av den interna kontrollen har bland annat omfattat genomgång av rutiner för hur bolagets redovisning och administration hanterats under året.

Under år 2000 anskaffade bolaget ett på markanden nytt ekonomisystem för hanteringen av redovisning, hyresavisering och övriga administrativa rutiner. Handbok över systemet fanns under föregående år inte tillgänglig från leverantören vid tidpunkten för bokslutsrevisionen. Systemleverantören har under 2001 tillsammans med bolaget utvecklat rutiner för hur systemet skall tillämpas. Beskrivningar finns idag över vissa moment, vidare har enligt uppgift förekommit vissa buggar i systemet under året. Bolaget bör fortsätta sitt arbete med att dokumentera ekonomisystemet i enlighet med bokföringslagens krav.

I vår granskning har vi noterat en avsaknad av policy för hur bolaget skall hantera ombyggnader, renoveringar samt ny- och tillbyggnader redovisningsmässigt. Styrelsen bör fastställa en policy för hur och när aktivering respektive kostnader skall tas. Klara riktlinjer bör etableras.

Liksom föregående år rekommenderar vi bolaget att fortsätta etablera och dokumentera de viktigaste rutinerna för bolagets administration och redovisning. I vår granskning har vi vidare saknat en upphandlings-/inköbspolicy för hur bolaget

skall agera vid anskaffningar. Upphandlings-/inköbspolicyn bör fastställas av styrelsen.

4 Resultaträkningen

Nedan följer en sammanställning över resultaträkningen, samt kommentarer till väsentliga poster.

(Belopp i tkr)	Utfall 2001	Utfall 2000
Hysesintäkter bostäder		
mm	31 072	30 544
Hysesintäkter lokaler	5 886	5 815
Övrigt	694	82
Hysesbortfall & rabatter	<u>-671</u>	<u>-1 087</u>
<i>Summa rörelsens intäkter</i>	<i>36 981</i>	<i>35 354</i>
Underhållskostnader	-3 373	-2 685
Driftskostnader	-15 635	-15 356
Personalkostnader	-2 846	-1 746
Fastighetsskatt	-1 046	-1 190
Övrigt	<u>-2</u>	<u>-57</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>	<i>-22 902</i>	<i>-21 034</i>
Resultat före avskrivningar	14 079	14 321
Avskrivningar enligt plan	-2 861	-2 801
Resultat efter avskrivningar	11 218	11 519
Ränteintäkter	470	235
Räntekostnader	<u>-11 540</u>	<u>-11 503</u>
Resultat efter finansiell intäkter och kostnader	148	251
Skatt	0	0
Årets resultat	148	251

4.1 Hyresintäkter

Bostadshyrorna för 2001 höjdes den 1 april 2001 med 2,3 % enligt överenskommelse med hyresgästföreningen. För år 2002 sker hyreshöjningen på 3,3% för lokaler den 1 april. Hyreshöjningen på 2% för bostäder effektiviseras först den 1 juni 2002 enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen.

4.2 Rörelsens kostnader

Bolagets kostnader har ökat mellan åren. Bland kostnaderna kan noteras att fjärrvärmekostnaderna ökat, dels beroende på kallare väder och dels beroende på prishöjningar. Vidare har bolaget lagt mer kostnader på reparation och underhåll av lägenheter samt allmänna utrymmen jämfört med föregående år. Bolagets personalkostnader har också ökat, dels beroende på att personalstyrkan utökats och dels beroende på att ny VD är anställd med lön.

4.3 Övrigt

Räntekostnader uppgår till 11 540 tkr (11 503 tkr). Bolagets lån är upptagna hos Nykvarns kommun.

5 Kommentarer till vissa balansposter (Belopp i Tkr)

5.1 Byggnader och mark

Nykvarnsbostäder har under året förvärvat tomtmark från kommunen. Marken skall användas till att bygga särskilt boende på uppdrag av kommunen. Bolaget har vidare investerat i parkeringar samt aktiverat delar av kostnaderna för stambyte. Pågående nybyggnad av carportar/garage har aktiverats.

5.2 Tillval och Inventarier

Bolaget har upprättat ett anläggningsregister under 2001. Anläggningsregistret bör dock uppdateras löpande vilket ej skett under året. Följande avskrivningstider tillämpas av bolaget:

Tillval	20%
Balkonginglasning	2%
Säkerhetsdörrar	2%
Inventarier övrigt	20%
Datautrustning	33%

5.3 Fastighetslån

Samtliga lån har avstämts mot erhållna engagemangsbesked från Nykvarns kommun. Lånet förfaller till betalning 2004-12-31 men räntebindningstiderna är jämt fördelade under perioden.

5.4 Övriga kortfristiga skulder

Nykvarnsbostäder har i bokslutet lagt en generell hyresförlustreserv på 55 tkr.

6 Slutsats

Enligt vår uppfattning har omfattningen av vår revision varit tillfredsställande och genomförd enligt god revisionssed. Efter att alla punkter enligt upprättade granskningsprogram har genomförts med ett tillfredsställande resultat, är det vår uppfattning att bokslutet per 2001-12-31 för AB Nykvarnsbostäder är upprättat enligt god redovisningssed och ger i allt väsentligt en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning.

Södertälje den 9 april 2002



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor



Tom Åhgren
Tom Åhgren

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Nykvarnsbostäder

Organisationsnummer 556577-2323

Granskningsrapport för år 2001

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2001.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild rapport 2002-04-09. Jag anser att min granskning ger mig en rimlig grund för uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Som framgår av särskild granskningspromemoria har jag noterat vissa brister i den interna kontrollen.

Jag finner inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Nykvarn den 9 april 2002



Sven Hansson

Av kommunfullmäktige i Nykvarns kommun
utsedd lekmannarevisor

GRANSKNINGSPROMEMORIA 2001

AB Nykvarnsbostäder

Som lekmannarevisor för AB Nykvarnsbostäder har bolagsstämman utsett undertecknad Sven Hansson. Granskningen av den interna kontrollen samt verkställande direktörens och styrelsens ledning, planering och kontroll har skett genom Ernst & Young AB. Granskningen är utförd av auktoriserad revisor med särskild granskningsplan. Samordningen mellan auktoriserad revisor och lekmannarevisor har skett kontinuerligt.

Nedan redovisas mina slutsatser av planerad och utförd granskning avseende räkenskapsåret 2001.

Verksamhetens ändamål

Bolaget har, enligt ägardirektiv och bolagsordning till ändamål att inom ramen för den kommunala kompetensen främja bostadsförsörjningen inom kommunen. Större investeringar skall fastställas av kommunfullmäktige. Bolaget skall på bästa sätt förvalta och avkasta sin andel av koncernens kapital. Bolaget skall också tillse att medelsförvaltningen sköts med hög säkerhet. I övrigt är bolagets fastighetsbestånd en tillgång som skall vårdas och förvaltas.

Enligt bolagsordningen har bolaget till föremål för sin verksamhet att inom Nykvarns kommun förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder samt därtill hörande kommersiella och kollektiva anordningar.

Vid granskningen av verksamhetens ändamål har det inte framkommit något som föranleder någon anmärkning. Verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordning, ägardirektiv och kommunfullmäktiges beslut.

Verksamhetens ekonomiska resultat, effektivitet och kvalitet

Verksamheten har bedrivits inom uppgjorda planer. Verksamheten bedöms bedrivas effektivt och med tillfredsställande kvalitet.

Efterlevnad av policies

Vid granskningen har det ej framkommit något som visar på att bolaget inte följer gällande policies.

Intern kontroll

En övergripande kontroll av arbetsordning för styrelsen och VD-instruktion har genomförts utan anmärkning.

I samband med min granskning har framkommit att bolaget ej har någon fastställd policy av vilken framgår hur renoveringar, om- och tillbyggnader samt nybyggnationer skall värderas för att redovisningen av dessa skall ske på ett riktigt sätt.

Jag har vidare noterat att bolaget ej har någon fastställd inköps- och upphandlingspolicy. En sådan bör enligt min uppfattning fastställas av styrelsen.

Slutsats

Granskningen av verksamheten under år 2001 är slutförd. Enligt min uppfattning har omfattningen av min revision varit tillfredsställande och genomförd enligt god revisionssed. Efter att punkterna enligt upprättade granskningsprogram har genomförts med ett tillfredsställande resultat, är det min uppfattning att bolagets verksamhet bedrivs i överensstämmelse med bolagsordning, ägardirektiv och kommunfullmäktiges beslut. Efterlevnaden av policies är god. Arbetsordningar och instruktioner har granskats utan anmärkning.

Nykvarn den 9 april 2002



Sven Hansson

Organisationsnummer 556577-2323

**DELÅRSRAPPORT FÖR AB NYKVARNSBOSTÄDER
2001-01-01 – 2001-08-31**

Verkställande direktören får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari till 31 augusti 2001.

Allmänt

AB Nykvarnsbostäder ägs helt av Nykvarns kommun. Bolaget äger och förvaltar hyres- och centrumfastigheter i Nykvarns kommun. Företaget är anslutet till SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag).

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning under perioden uppgick till 23 962 tkr. Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 2 041 tkr.

Investeringar

Periodiskt underhåll och lägenhetsunderhåll fortgår enligt plan. Bolaget genomför för närvarande en inventering av underhållsbehovet i fastighetsbeståndet.

Finansiering och likviditet

Den finansiella ställningen har ej väsentligt förändrats under perioden. Likviditeten uppgår till 7 300 tkr.

Nykvarn 2001-10-29



Herje Larson
Verkställande direktör